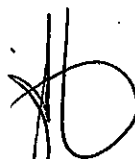


PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores ha ser emitidos conforme a este Prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

Definitive Prospectus, the securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV, they cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



**HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria
Gustavo Díaz Barraza
Delegado Fiduciario**

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
RESPALDADOS POR DERECHOS DE CRÉDITO**



**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de
los Trabajadores del Estado a través de su
Fondo de la Vivienda**

**HSBC México S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

PROSPECTO DEFINITIVO

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

**\$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos
00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Veces
de Salario Mínimo**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características y se realizará a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la Fecha de Emisión, la forma de asignación, el valor nominal, registro y liquidación, la Fecha de Vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán acordados por el Emisor (como se define abajo) con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Asimismo, cada Emisión podrá contar con apoyo crediticio, de garantías y/o avales. Los CBF's se denominarán en Pesos, en Unidades de Inversión o en Veces de Salario Mínimo, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias emisiones de CBF's hasta por el equivalente del Monto Total Autorizado del Programa.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

- Fiduciario Emisor:** HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
- Fideicomitente,
Administrador y Cedente:** Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("ISSSTE") a través de su Fondo de Vivienda ("FOVISSSTE").
- Administrador Maestro:** En caso de que alguna entidad funja como administrador encargado de supervisar y vigilar las actividades llevadas a cabo por el Administrador, dicha circunstancia se revelará en el

	Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Aquellos que se señalen en el Suplemento correspondiente.
Monto Total Autorizado del Programa:	\$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Veces de Salario Mínimo
No Revolvencia del Programa	El Programa será con carácter no revolvente.
Vigencia del Programa:	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.
Acto Constitutivo:	El Programa de CBF's a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 29 de Marzo de 2012 celebrado por FOVISSSTE, en su carácter de Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División, Fiduciaria, como Fiduciario (el " <u>Contrato Marco</u> "); así como con cada fideicomiso emisor que se celebre entre las partes antes mencionadas (cada uno, un " <u>Fideicomiso</u> "). La finalidad de cada Fideicomiso es la Emisión de CBF's.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios (" <u>CBF's</u> ").
Tipo de Oferta Pública:	Nacional
Clave de Pizarra:	TFOVIS, seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada Emisión.
Valor Nominal de los CBFs:	Aquel que se determine en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Precio de Colocación:	Aquel que se determine en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado por el 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 0 de 1 (un) año ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.
Forma de Colocación:	Los CBF's se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente.
Patrimonio del Fideicomiso Emisor:	El Patrimonio de cada Fideicomiso se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos a favor del Fideicomiso respectivo, junto con sus frutos, productos y accesorios, mismos que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada CBF 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 y en el Macrotítulo respectivo, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del

	reembolso total de su valor nominal. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
Constancia:	Las Constancias de derechos se emitirán con base a los distintos Fideicomisos, en donde el Fiduciario emitirá ciertas constancias de derechos que serán recibidas por el Fideicomitente.
Amortización de los CBFs:	Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Amortización Parcial de Principal:	Los CBF's podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo que documenta cada Emisión.
Periodicidad de pago de Intereses:	La periodicidad de pago de los rendimientos de los CBF's se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo y Suplemento correspondientes a cada Emisión.
Tasa de Interés:	La tasa de interés así como el procedimiento para el cálculo de la misma será determinada en cada ocasión por acuerdo de FOVISSSTE, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada Emisión de CBF's al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento y el Macrotítulo respectivo.
Fecha de Emisión:	De acuerdo a los requerimientos de FOVISSSTE, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Representante Común de los Tenedores:	Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión que se efectúe al amparo del Programa, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente. Salvo que se indique otra cosa en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, fungirá como representante común para las emisiones de los CBF's.
Calificación Crediticia:	Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Garantías y/o Respaldos:	Los CBF's que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con respaldos y/o garantías según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.
Fuente de pago:	El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los CBF's respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los CBF's que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario Emisor correspondiente no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBF's y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este alcance.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Lugar y forma de pago de Intereses y Principal:	El principal e intereses de los CBF's se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en

Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y en el Suplemento correspondientes.

Régimen Fiscal aplicable: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, 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 y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de cada Emisión y en especial, la incluida bajo la Sección denominada "Factores de Riesgo".

La información financiera del Fideicomitente contenida en este Prospecto de Colocación se incluye exclusivamente para fines informativos respecto de la calidad del Fideicomitente como administrador de cartera, sin embargo dicha información no refleja el comportamiento histórico de la cartera que formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

INTERMEDIARIO COLOCADOR Y ESTRUCTURADOR

BBVA Bancomer | CASA DE BOLSA

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTE, CON EXCEPCIÓN EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTIVO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTIVO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFS, DEBERÁN CONSIDERAR EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A ESTOS INSTRUMENTOS TODA VEZ QUE EL MISMO NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE. ASIMISMO, DEBERÁN

CONSIDERAR QUE LA OPERACIÓN NO CONTEMPLA LA OPINIÓN DE UN ASESOR INDEPENDIENTE RESPECTO AL RÉGIMEN FISCAL DE LOS CBFS.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos con el número 0173-4.15-2012-023 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores 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.

El presente Prospecto se encuentra a disposición del público inversionista con el Intermediario Colocador y puede ser consultado en las siguientes páginas:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
www.bmv.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
www.cnbv.gob.mx

HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
www.hsbc.com.mx

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda
www.fovissste.gob.mx

Autorización para su publicación: CNBV 153/8200/2012 de fecha 27 de marzo de 2012

México, D.F. a 30 de Marzo de 2012

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	5
I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	5
I.2. RESUMEN EJECUTIVO	14
a. Participantes.....	14
b. Descripción de la Operación.....	14
c. Estructura de la Operación	15
d. Cascada de Pagos	16
I.3. FACTORES DE RIESGO.....	16
I.4. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMITENTE.....	31
I.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	31
II. EL PROGRAMA.....	33
II.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	33
a. Fiduciario Emisor.....	33
b. Fideicomitente	33
c. Fideicomisario en Primer Lugar	33
d. Fideicomisario en Segundo Lugar	33
e. Intermediario Colocador.....	33
f. Monto Total Autorizado del Programa.....	33
g. Vigencia del Programa	34
h. Modalidades del Programa	34
i. Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los CBF's	34
j. Valor Nominal y Series.....	34
k. Plazo de los CBF's	34
l. Fuente de Pago	34
m. Tasa de Interés.....	34
n. Amortización Parcial del Principal	34
o. Posibles Adquirentes.....	34
p. Régimen Fiscal.....	34
q. Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses.....	35
r. Asambleas de Tenedores de los CBF's	35
II.2. DESTINO DE LOS FONDOS	35
II.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	35
II.4. MACROTÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS	36



II.5.	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA.....	36
II.6.	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	36
II.7.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE	38
III.	LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....	40
III.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL.....	40
a.	Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor.....	40
b.	Cesión de Derechos de Crédito y Constancia	40
c.	Administrador y Custodio	41
d.	Administrador Maestro	41
e.	Estructura de la Operación	41
f.	Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	42
g.	Cascada de Pagos	43
III.2.	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	43
a.	Descripción de los activos fideicomitidos	44
b.	Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo ingresos.....	44
c.	Contratos y Acuerdos.....	44
d.	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	47
III.3.	ESTIMACIONES FUTURAS.....	48
IV.	EL FIDEICOMITENTE	49
IV.1.	ANTECEDENTES	49
a.	Descripción General.....	49
b.	Historia y desarrollo.....	50
c.	Productos ofrecidos por FOVISSSTE	57
d.	Originación y otorgamiento de crédito hipotecario	60
IV.2.	SEGUROS.....	62
IV.3.	DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE FOVISSSTE	63
IV.4.	FOVISSSTE COMO ADMINISTRADOR	67
a.	Experiencia como Administrador	67
b.	Vigilancia	73
c.	Sistemas y Tecnología	74
d.	Administración de información y control de riesgos.....	75
e.	Control de riesgos operativos.....	75
f.	Amortización de los Créditos Hipotecarios.....	76
g.	Individualización y Conciliación de Cobranza	77
h.	Individualización de pagos correspondientes a Derechos de Crédito cedidos.....	77



i.	Facultades Legales de Cobranza	78
j.	Mejoras a los Procesos y Sistemas de Cobranza.	78
IV.5.	COBRANZA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL.....	79
a.	Cobranza Extrajudicial	79
b.	Cobranza Judicial	81
IV.6.	DEUDORES RELEVANTES	83
IV.7.	OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES 84	
V.	ADMINISTRACIÓN	85
V.1.	AUDITORES EXTERNOS.....	85
V.2.	AUDITOR DE PROCESOS	85
V.3.	AUDITOR DE CARTERA.....	85
V.4.	ADMINISTRADOR MAESTRO	85
V.5.	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	85
VI.	PERSONAS RESPONSABLES.....	87
VII.	ANEXOS	92
VII.1.	ESTADOS FINANCIEROS	92
a.	Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2008.	92
b.	Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2009.	92
c.	Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2010.	92
d.	Estados financieros internos al 31 de Diciembre de 2011.....	92
VII.2.	OPINIÓN LEGAL	92
VII.3.	MACROTÍTULO	92
VII.4.	CONTRATO MARCO.....	92

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

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 DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA; EL FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO NI POR EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.

* * *



6

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

- a. Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Prospecto se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.
- b. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Prospecto. Las referencias a "días" significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Prospecto, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- c. Definiciones. La palabra "incluye", "incluyendo" o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular: Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Prospecto y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

<u>"Administrador"</u> :	Significa, FOVISSSTE.
<u>"Administrador Maestro"</u> :	Significa, en su caso, aquella entidad que funja como administrador encargado de supervisar y vigilar las actividades llevadas a cabo por el Administrador, dicha circunstancia se revelará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
<u>"Agencias Calificadoras"</u> :	Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas Fitch México, S.A. de C.V., HR Ratings S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., Standard & Poor's, S.A. de C.V. y/o cualquier sucesor de las mismas, quienes determinarán la calificación de una o varias Emisiones.
<u>"Aportaciones de las Dependencias y Entidades"</u> :	Significa, los depósitos que realicen los trabajadores al servicio del Estado que cuenten con un Crédito Hipotecario en la Cuenta del FOVISSSTE, así como los procesos de Cobranza, de dichas cantidades conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable.
<u>"Apoyos Crediticios"</u> :	Significa, el soporte financiero que podrá ser proporcionado por instituciones financieras, compañías de seguros, organismos multilaterales o entidades gubernamentales, nacionales o extranjeras, al Fiduciario Emisor en beneficio de los distintos Fideicomisos, por medio del contrato o contratos respectivos con base en los cuales dichas instituciones se obligarían a otorgar financiamientos, garantías o avales por el monto máximo que sea determinado para cada Emisión de CBF's, de conformidad con sus términos y los del Suplemento respectivo.
<u>"Aseguradora"</u> :	Significa, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V. o la compañía aseguradora que la sustituya lo cual será indicado en el Suplemento correspondiente.
<u>"Auditor de Cartera y Procesos"</u> :	Significa, la o las compañías que presten servicios de auditoría y revisión, contratadas por el FOVISSSTE, según se estipule en el Suplemento correspondiente.
<u>"Auditor Externo"</u> :	Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario Emisor de conformidad con cada Fideicomiso.



<u>"Autoridad Gubernamental":</u>	Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.
<u>"Avances de Cobranza":</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Contrato de Administración de la Emisión correspondiente.
<u>"BMV":</u>	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<u>"Cantidades Excluidas":</u>	Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuándo sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte con respecto a (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.
<u>"Cascada de Pagos":</u>	Significa, los pagos en orden de prelación señalados en el Fideicomiso.
<u>"Certificados Bursátiles Fiduciarios" o "CBF's":</u>	Significa, conjuntamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán emitidos por el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al amparo del Programa.
<u>"Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad":</u>	Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.
<u>"Circular 1/2005":</u>	Significa, la Circular 1/2005 (según sea reformada), emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso.
<u>"Circular Única de Emisoras":</u>	Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.
<u>"CNBV":</u>	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>"Cobranza":</u>	Significa, (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos Derivados de Liquidación) recibida por el Administrador menos las Cantidades Excluidas, (ii) según corresponda, los Avances de Cobranza; y (iii) el ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior.
<u>"Comisión Ejecutiva":</u>	Significa, la comisión ejecutiva del FOVISSSTE.
<u>"Comisión por Estructuración e Intermediación":</u>	Significa, las cantidades que deberá pagar el Fideicomitente al Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y por la asesoría relacionada con la estructuración de la Emisión y del Programa, las cuáles serán especificadas en los Documentos de Operación.
<u>"CONAVI":</u>	Significa, Comisión Nacional de Vivienda.
<u>"Constancia":</u>	Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a lo



	establecido en el Fideicomiso correspondiente.
<u>"Contrato de Administración":</u>	Significa, el Contrato de Administración, de Cobranza de Cartera y de Depósito de Expedientes de Crédito, el cual será celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador, respecto de los Derechos de Crédito cedidos a cada Fideicomiso mediante el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales respectivos.
<u>"Contrato de Administración Maestra":</u>	Significa, en su caso, el Contrato de Servicios de Administración Maestra, que celebren el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro.
<u>"Contrato de Cesión":</u>	Significa, el Contrato de Cesión mediante el cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, los Derechos de Crédito.
<u>"Contratos de Cesión Adicionales":</u>	Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito.
<u>"Contrato de Colocación":</u>	Significa, el Contrato de Colocación que será celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador, a fin de llevar a cabo las Emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.
<u>"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso":</u>	Significa, cada fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que FOVISSSTE constituirá a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.
<u>"Contrato Marco":</u>	Significa, el contrato marco para la constitución de Fideicomisos al amparo de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de fecha 29 de Marzo de 2012, celebrado entre el Fiduciario y el Fideicomitente.
<u>"Créditos Hipotecarios":</u>	Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por el FOVISSSTE a un Deudor Hipotecario para financiar la adquisición de Inmuebles y que adquiera el Fiduciario en términos de lo señalado en este Fideicomiso.
<u>"Cuenta del Fideicomiso":</u>	Significa, la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste misma que operará según se establece en la Cláusula Décimo Primera del Fideicomiso.
<u>"Cuenta del FOVISSSTE":</u>	Significa, la cuenta bancaria del ISSSTE por lo que respecta al FOVISSSTE, en los términos y conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, en la cual las Entidades y Dependencias deberán depositar las Aportaciones, así como los Descuentos en Nómina para cubrir los créditos que otorgue el ISSSTE.
<u>"Custodio":</u>	Significa, el Fideicomitente, o cualquier tercero que el Fideicomitente contrate, en su carácter de depositario de los Expedientes de Crédito de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
<u>"Dependencias y Entidades":</u>	Significa, las unidades administrativas y órganos de los Poderes de la Unión, la Procuraduría General de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos, las unidades administrativas de las Entidades Federativas y municipios así como los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y demás instituciones paraestatales federal y del Gobierno del Distrito Federal, así como los organismos que se incorporen al régimen de la



Ley del ISSSTE.

"Derechos de Crédito":

Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (iii) los Derechos Derivados del Seguro, (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, y (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

"Derechos de Crédito No Elegibles":

Significan, aquellos Derechos de Crédito que (a) a la fecha de su cesión al Patrimonio del Fideicomiso no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad, o (b) respecto de los cuales el Fiduciario o el Representante Común envió un Requerimiento de Reemplazo.

"Derechos de Crédito Substitutos":

Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración de cada uno de los Fideicomisos, en sustitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso respectivo.

"Derechos de Crédito Vencidos":

Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no haya pagado 6 amortizaciones quincenales, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso dicho Deudor Hipotecario tenga derecho.

"Derechos Derivados del Seguro":

Significa, los derechos como beneficiario, más no las obligaciones derivadas del Seguro.

"Descuento sobre Nómina":

Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario básico integrado, que realizan las Dependencias y Entidades de los Trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario para el pago del mismo, conforme a lo previsto por el artículo 189 de la Ley del ISSSTE.

"Deudor Hipotecario":

Significa aquel Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario.

"Día Hábil":

Significa, un "día hábil", según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

"Distribuciones":

Significan, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con cada Fideicomiso.

"Documentos de la Operación":

Significa, para cada Emisión de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) los Contratos de Cesión y Cesiones Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) en su caso, el Contrato de Administración Maestra, (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia, (vii) el Contrato de Colocación, y (viii) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a una Emisión.

"DOF":

Significa, el Diario Oficial de la Federación publicado por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con la Ley del Diario Oficial de la Federación publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1986, según dicho ordenamiento sea reformado,



adicionado o de cualquier otra forma modificado o sustituido.

"Efecto Material Adverso":

Significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Operación y, en caso de no tratarse de obligaciones sustanciales, que le impidan cumplir con dichas obligaciones no sustanciales por un período mayor a 3 (tres) meses.

"Emisiones":

Significa, cada una de las emisiones y oferta de CBF's que realice el Fiduciario Emisor de conformidad con el Programa y lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

"Emisnet":

Significa, el sistema electrónico de comunicación con emisoras de valores de la BMV.

"Estatuto Orgánico":

Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2008, según el mismo sea modificado o reformado.

"Expedientes de Crédito":

Significa la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (iii) la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

"Fecha de Cierre" o "Fecha de Emisión":

Significa, la fecha en que se realice la operación de registro (cruce y liquidación) de las Emisiones en la BMV.

"Fecha de Corte":

Significa la fecha que se señale en los Documentos de la Operación correspondientes.

"Fecha de Determinación":

Significa, la fecha en la que las cantidades sean determinadas por el Representante Común, para que el Fiduciario Emisor realice los pagos correspondientes de conformidad con la Cascada de Pagos, en cada Fecha de Pago.

"Fecha de Pago":

Significa, la fecha en que se paguen intereses y/o principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo establecido en los Documentos de Operación correspondientes.

"Fecha de Vencimiento":

Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha que se determine en el Macrotítulo respectivo.

"Fideicomisarios en Primer Lugar":

Significa, los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.

"Fideicomisarios en Segundo Lugar":

Significa, aquellos que se señalen en el Suplemento correspondiente.

"Fideicomisarios":

Significa, los Tenedores, y aquellos que se señalen en el Suplemento, conforme a los términos y condiciones que se establezcan en el Fideicomiso respectivo.

"Fideicomitente" o

Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los



<u>"FOVISSSTE"</u> :	Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda.
<u>"Fiduciario Emisor"</u> o <u>"Fiduciario"</u> :	Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, o quien se designe como fiduciario para cada Emisión al amparo del Programa.
<u>"Funcionario Autorizado"</u> :	Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se describen en el Fideicomiso respectivo y que podrán ser modificados de tiempo en tiempo.
<u>"Garantía del Crédito de Vivienda"</u> :	Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, la obligación a cargo del Fideicomitente de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos los Créditos Hipotecarios.
<u>"Gastos"</u> :	Significan conjuntamente los Gastos de Cobranza, los Gastos de Mantenimiento, los Honorarios por Administración y los Honorarios por Administración Maestra, que en su caso, deban pagarse conforme a los Documentos de la Operación correspondientes.
<u>"Gastos de Cobranza"</u> :	Tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
<u>"Gastos de Emisión"</u> :	Tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente.
<u>"Gastos de Mantenimiento"</u> :	Tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente.
<u>"Gravamen"</u> :	Significa, con respecto a cualquier bien, cualquier hipoteca, gravamen, prenda, carga, aportación, afectación o garantía de cualquier tipo (incluyendo la transmisión a un fideicomiso) impuesto sobre dicho bien, sea que se encuentre o no documentado, inscrito o de cualquier otro modo perfeccionado bajo la Ley Aplicable, incluyendo cualquier venta sujeta a condición o cualquier otro contrato que limite la propiedad, el dominio, el uso o disfrute o el derecho a disponer del bien, cualquier arrendamiento con una naturaleza similar o cualquier opción de compra, promesa de venta, u otro contrato que obligue a su venta.
<u>"Hipoteca"</u> :	Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
<u>"Honorarios por Administración"</u> :	Significa, la contraprestación que el Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.
<u>"Honorarios por Administración Maestra"</u> :	Significa, la contraprestación que el Administrador Maestro tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración Maestra.
<u>"Indeval"</u> :	Significa, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>"Inmueble"</u> :	Significa, cada bien inmueble (casa habitación, construcciones y terreno) destinado a la vivienda, sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al Crédito Hipotecario respectivo.
<u>"Inmueble"</u>	Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario



<u>Adjudicado</u> ”:	por cuenta del Fideicomiso, por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario, en su caso con el consentimiento del Administrador Maestro.
<u>”Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión”</u> :	Significa, el documento, que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo una Emisión de conformidad con el Fideicomiso correspondiente.
<u>”Intermediario Colocador”</u> :	Significa, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<u>”Inversiones Permitidas”</u> :	Significa, las inversiones permitidas conforme a lo establecido en el Fideicomiso correspondiente.
<u>”ISSSTE”</u> :	Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<u>”Junta Directiva”</u> :	Significa, el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.
<u>”Ley Aplicable”</u> :	Significa, con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus propiedades, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus propiedades esté sujeta.
<u>”Ley del ISSSTE”</u> :	Significa, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<u>”LGTOC”</u> :	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<u>”LIC”</u> :	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
<u>”LMV”</u> :	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
<u>”Macrotítulo”</u> :	Significa, el o los títulos o certificados que amparan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.
<u>”Mercado de Capitales”</u> :	Significa, el conjunto global de mercados financieros, en los que se negocian acciones, obligaciones, bonos, certificados bursátiles fiduciarios y otros títulos de renta fija o variable.
<u>”México”</u> :	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
<u>”Monto de Pago de Interés”</u> :	Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Macrotítulo.
<u>”Patrimonio del Fideicomiso”</u> :	Significa, el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos.
<u>”Período de Prórroga”</u> :	Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, la prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de capital e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario correspondiente vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. En el entendido que conforme a lo establecido en dicho artículo, la existencia de los supuestos mencionados deberá comprobarse ante el



[Handwritten signature]

ISSSTE.

- "Persona": Significa, cualquier persona física o moral, corporación, asociación general, asociación limitada, sociedad de responsabilidad limitada o asociación, asociación en participación, co-inversión (*joint venture*), sociedad en comandita, sociedad anónima, institución de crédito, fideicomiso, estado, sociedad irregular, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), fondo de inversión o cualquier otra forma de entidad.
- "Programa": Significa, la inscripción preventiva bajo la modalidad de programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por la cantidad de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) su equivalente en UDIS o VSM, con carácter de no revolvente del cual forma parte la presente Emisión; los cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de marzo de 2012, mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.
- "Prospecto": Significa, el presente prospecto de colocación.
- "Ps." o "Peso": Significa, pesos, la moneda de curso legal de México.
- "Recursos Derivados de la Emisión": Significa, los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.
- "Recursos Derivados de Liquidación": Significa, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones del Seguro, u otros tipos de indemnizaciones incluyendo sin limitación aquellas derivadas de la expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar, después de descontar los Gastos de Cobranza en términos del Contrato de Administración.
- "Reglas": Significa, las Reglas para el otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2008, según las mismas sean modificadas o reformadas.
- "Reporte de Cobranza": Significa, el reporte que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, en términos del Contrato de Administración de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso respectivo.
- "Reporte de Distribuciones": Significa, el reporte que el Representante Común deberá preparar y entregar al Fiduciario Emisor, con copia para al Tenedor de la Constancia, al Administrador, al Administrador Maestro, al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, de conformidad con el Fideicomiso respectivo Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.
- "Reporte de Saldos": Significa, el reporte mensual que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras de conformidad con el Fideicomiso respectivo.
- "Representante Común": Significa, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto



6

	en dicho título.
<u>"Requisitos de Elegibilidad"</u> :	Significa, los criterios mínimos con los que deberá cumplir un Derecho de Crédito para poder ser cedido al Fideicomiso correspondiente.
<u>"RNV"</u> :	Significa, el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<u>"RUV"</u> :	Significa, el Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes.
<u>"Salario Mínimo" o "SMGDF"</u> :	Significa, el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
<u>"Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes"</u> :	Significa, la cantidad que resulte de restar el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en una Fecha de Pago.
<u>"Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios"</u> :	Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo en Pesos de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos, en la misma proporción en que se actualice el Salario Mínimo.
<u>"Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios"</u> :	Significa, el monto no amortizado de los CBF's.
<u>"SAR"</u> :	Significa, el Sistema de Ahorro para el Retiro.
<u>"Sección"</u> :	Significa, cada una de las secciones de una Cláusula identificado con el número arábigo correspondiente a cada Cláusula.
<u>"Sedesol"</u> :	Significa, la Secretaría de Desarrollo Social.
<u>"Seguro" o "Seguro de Daños"</u> :	Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.
<u>"SHCP"</u> :	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
<u>"SHF"</u> :	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
<u>"SIBADAC"</u> :	Significa, el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera del FOVISSSTE.
<u>"Siefores"</u> :	Significan, las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos de Ahorro para el Retiro.
<u>"Sorteo"</u> :	Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario Tradicional del FOVISSSTE en un período anual determinado.
<u>"STPS"</u> :	Significa, la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.
<u>"Subcuenta 5% SAR"</u> :	Significa, la subcuenta de vivienda del SAR equivalente al 5% del salario básico integrado de los Trabajadores.
<u>"Tenedor de la Constancia"</u> :	Significa, FOVISSSTE o cualquier Persona que sea un tenedor legítimo de la Constancia.








- "Tenedores":** Significa, los legítimos tenedores de los CBF's, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.
- "Trabajador":** Significa, los trabajadores sujetos al régimen de la Ley del ISSSTE.
- "UDIS":** Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995.
- "Vocal Ejecutivo":** Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva de FOVISSSTE.
- "VSM":** Significa, veces de Salario Mínimo.

I.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 CBFs. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo".

a. Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

PARTICIPANTE		PAPEL A DESEMPEÑAR EN LA TRANSACCIÓN
	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.	Originador, Administrador, Fideicomitente, Cedente y Fideicomisario en Segundo Lugar
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fiduciario Emisor
	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador y Estructurador
	Chadbourne & Parke, S.C.	Asesor Legal

b. Descripción de la Operación

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo de FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, u obtener la inscripción de los mismos sin que medie oferta pública. Los CBF's serán emitidos a través de distintos Fideicomisos irrevocables, constituidos a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Para cada Emisión bajo el Programa, FOVISSSTE: (i) celebrará un Fideicomiso con el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario Emisor o con quien se designe como fiduciario para



[Handwritten signature]

cada Emisión al amparo del Programa; (ii) aportará los derechos que le corresponden de un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso correspondiente a dicha Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidará con los Recursos Derivados de la Emisión correspondiente.

El Fiduciario Emisor llevará a cabo cada una de las Emisiones y colocaciones de los CBF's, al amparo del Programa a través del Intermediario Colocador; y a con los Recursos Derivados de la Emisión liquidará la contraprestación por la cesión de los Derechos de Crédito.

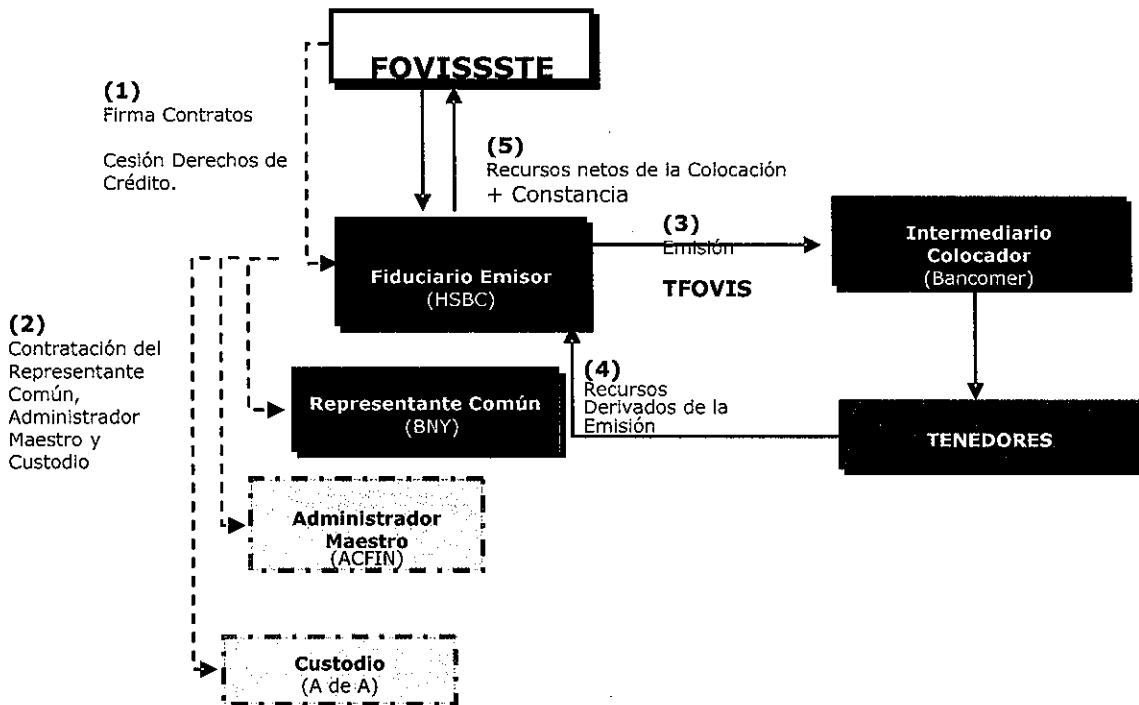
El FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en la(s) Cuenta(s) del Fideicomiso respectivo de conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebre el Fiduciario Emisor de cada Fideicomiso con FOVISSSTE.

Cada Emisión de CBF's vence, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Macrotítulo y en el Suplemento respectivo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

c. Estructura de la Operación

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, los siguientes diagramas muestran de manera esquemática los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas en la operación:

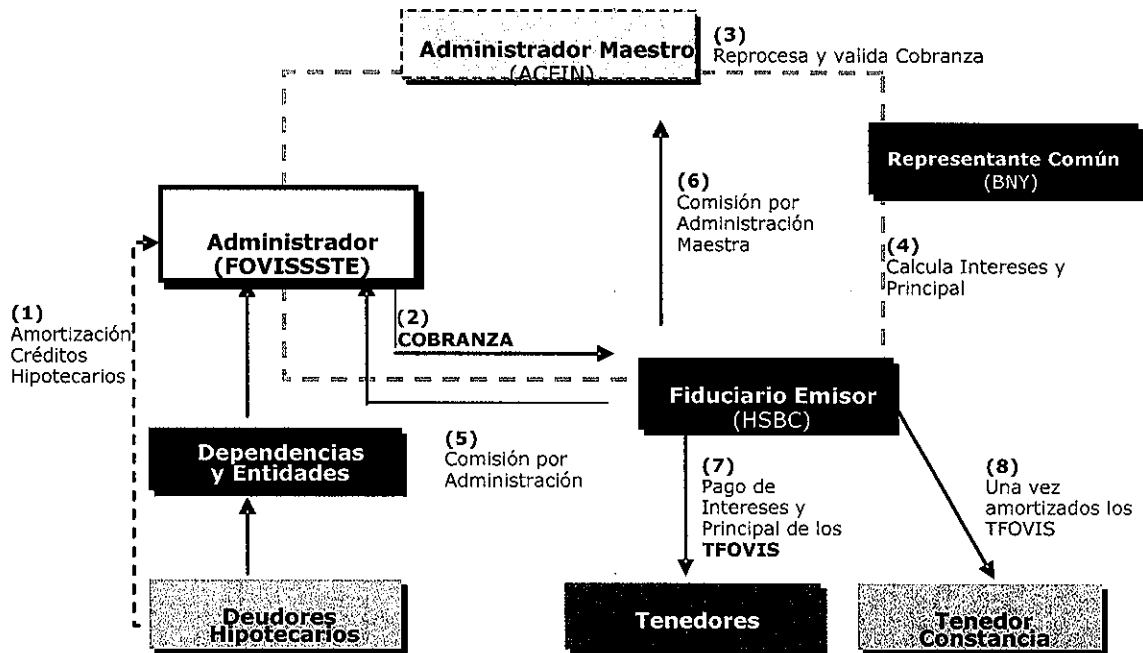
i) Al momento de Emisión:



ii) Durante la vigencia de la Emisión:

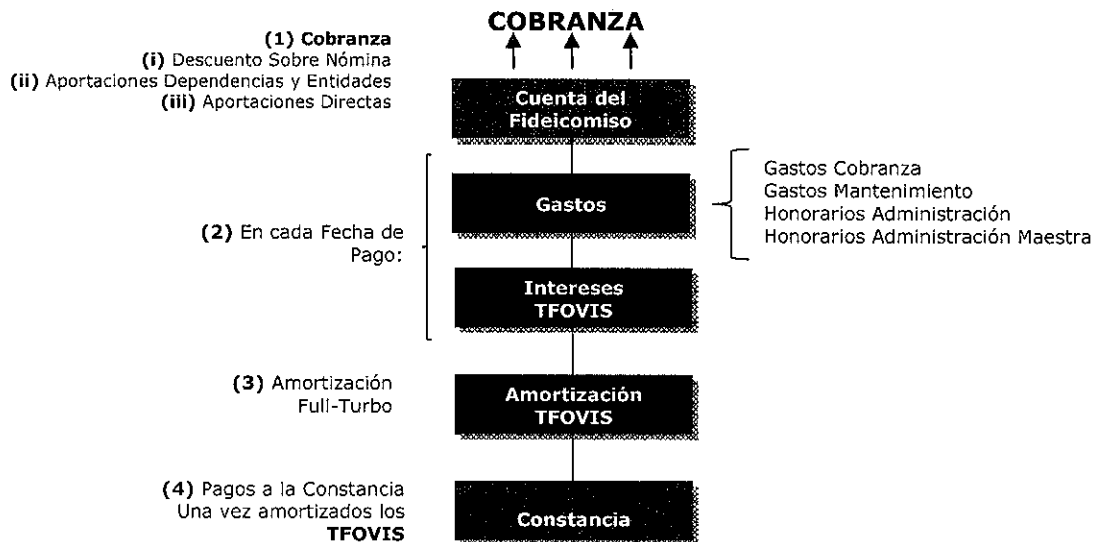


[Firma manuscrita]



d. Cascada de Pagos

A continuación se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's en cada Fecha de Pago de Intereses y se amortizará el principal de los mismos:



Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en cada uno de los Fideicomisos y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

1.3. FACTORES DE RIESGO

Al evaluar la adquisición de los CBF's, los posibles inversionistas deben evaluar y analizar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, así como también deben tomar en consideración, entre otras cosas, los factores descritos a continuación, los cuales podrán afectar los resultados del Programa o a los CBF's.



[Firma manuscrita]

Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación y en cada Suplemento no son los únicos que pueden afectar a los CBF's, al Fiduciario Emisor, al Administrador o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los CBF's o sobre las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los CBF's podría verse afectado en forma adversa.

Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CBF's que se emitan en cada Emisión se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso. El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Derechos de Crédito. En tanto (i) los Deudores Hipotecarios continúen empleados en el sector público y las Dependencias y Entidades efectúen las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina que correspondan o (ii) los Deudores Hipotecarios que no continúen empleados en el sector público, obtengan ingresos suficientes para continuar cumpliendo con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio de cada Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones parciales de principal bajo los CBF's .

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio de cada Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CBF's, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al FOVISSSTE, al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

Requisitos de Elegibilidad.

Cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad

En lo que se refiere al cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito que se aporten a cada Fideicomiso, tanto en la cesión inicial como en las cesiones subsecuentes el FOVISSSTE emitirá un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad. Asimismo, según se establezca para cada Emisión al amparo del Programa, un tercero podrá realizar una auditoría de los Expedientes de Crédito previo a la cesión de los mismos. De igual forma, según se especifique en cada Fideicomiso, durante la vigencia de cada Emisión, el Auditor Externo podrá llevar a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una revisión de los Derechos de Crédito de conformidad con los términos de dicho Fideicomiso. Salvo que se establezca para alguna Emisión en específico, no se contempla que un tercero realice una revisión adicional a las auditorías antes mencionadas.

Adicionalmente, el Tenedor deberá considerar que, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión no será causa de vencimiento anticipado: (i) el hecho de que un Derecho de Crédito no haya cumplido con uno o varios de los Requisitos de Elegibilidad; y (ii) el Fideicomitente no sustituya o readquiera dicho Derecho de Crédito.

Substitución o Readquisición de Derechos de Créditos No Elegibles

En términos del Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso, en caso de que un Derecho de Crédito sea no elegible FOVISSSTE deberá substituir o readquirir dicho Derecho de Crédito No Elegible. El procedimiento para substituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible podrá involucrar plazos de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Derecho de Crédito No Elegible puede ser menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de substitución o readquisición se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que FOVISSSTE substituya o readquiera algún Derecho de Crédito No Elegible y este último efectivamente lo substituya o readquiera en los términos del Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso, es posible que se afecte temporalmente en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's. De igual forma, aunque el FOVISSSTE tiene derecho a readquirir un Derecho de Crédito No Elegible, para el caso en que opte por substituirlo, los inversionistas potenciales y Tenedores, deberán considerar la posibilidad de que no existan derechos de crédito que cumplan con todos los Requisitos de Elegibilidad para substituir un Derecho de Crédito No Elegible. Lo que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.



Adicionalmente, los Tenedores deben considerar el hecho de que FOVISSSTE incumpla con su obligación de substituir o readquirir algún Derecho de Crédito No Elegible, no constituirá una causal o evento de amortización anticipada.

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los CBF's no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario Emisor, el Intermediario Colocador, y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CBF's, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso respectivo.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo los CBF's serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CBF's con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los CBF's.

Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades así como los Descuentos sobre Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE depositará en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente (*Ver "Sección 3.5 – FOVISSSTE como Administrador"*) serán la principal fuente de pago para la amortización de los Derechos de Crédito cedidos a favor del Fiduciario Emisor para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso. El pago puntual y completo de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el entero de los Descuentos sobre Nómina que hagan las Entidades y Dependencias depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Dependencias y Entidades así como del cumplimiento de sus obligaciones legales.

En el supuesto de que las Dependencias y Entidades no realicen los pagos de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina que correspondan a los Deudores Hipotecarios, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los CBF's.

De igual forma, podrían existir retrasos en la transferencia de la Cobranza por parte de las Entidades y Dependencias en cuyo caso, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los CBF's de manera puntual y completa.

Deudores Hipotecarios.

El pago oportuno de los CBF's se encuentra directamente ligado al Descuento sobre Nómina y las Aportaciones de las Dependencias y Entidades que éstas realicen por cuenta de los Deudores Hipotecarios. A su vez, dichos pagos están relacionados a diversos factores como la permanencia en el empleo del Deudor Hipotecario, entre otras. En el caso en que los Deudores Hipotecarios dejen de laborar en el sector público, éstos podrían incumplir sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, pudiendo a su vez, ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos, lo que afectaría en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

a. FOVISSSTE como Administrador.

En virtud de los distintos Contratos de Administración que celebre el FOVISSSTE con el Fiduciario Emisor respecto a cada Emisión, FOVISSSTE será responsable de la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar en forma total las cantidades adeudadas bajo los CBF's depende directamente del desempeño que FOVISSSTE tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño del FOVISSSTE como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que el FOVISSSTE incumpla con sus obligaciones bajo los distintos



Contratos de Administración, 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 CBF's.

b. Administrador Único.

La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina que éstas depositan a favor del FOVISSSTE por cuenta de los Deudores Hipotecarios. El FOVISSSTE tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En virtud de que legalmente sólo el FOVISSSTE puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

Por lo anterior, no se contempla la posibilidad de sustituir al FOVISSSTE como Administrador de los Créditos Hipotecarios por ninguna causa. Por lo tanto, en el caso de que FOVISSSTE no cumpla con sus obligaciones bajo alguno de los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, el único recurso disponible para el Fiduciario Emisor será buscar exigir su cumplimiento por la vía judicial. No es posible prever la duración de dicho procedimiento, sin embargo, es posible que éste sea largo. Tampoco es posible asegurar que el procedimiento será exitoso o que se obtendrá plena compensación adecuada por los incumplimientos. Esta situación puede afectar en forma negativa al Patrimonio de cada Fideicomiso y a su vez afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's correspondientes a cada Emisión.

c. Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá FOVISSSTE como Administrador han sido desarrolladas por el FOVISSSTE. La obligación asumida por FOVISSSTE es de llevar a cabo la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera y de acuerdo a sus políticas. La administración de FOVISSSTE mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos de tiempo en tiempo. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de Cobranza que pudiere adoptar FOVISSSTE resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que, la Cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa, lo que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

d. Otorgamiento de Prórrogas bajo los Créditos Hipotecarios.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del ISSSTE, cuando un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a alguna Dependencia o Entidad durante un periodo mínimo de 12 (doce) meses, ya sea por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese (a menos que exista litigio pendiente sobre la subsistencia de su designación o nombramiento) y a petición del acreditado, éste podrá gozar de una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses. Dicha prórroga tendrá un plazo máximo de 12 (doce) meses acumulados y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. Si bien durante el periodo de la prórroga no se pagan intereses, ni principal, el saldo insoluto del crédito se sigue actualizando conforme al incremento del salario mínimo. Durante el periodo de prórroga, la liquidez del Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.



e. *Cartera vencida.*

Deberá registrarse como Derecho de Crédito Vencido cualquier Derecho de Crédito con más de 6 (seis) amortizaciones quincenales o 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito. El incremento en la cartera vencida puede afectar de manera negativa la disponibilidad de recursos por concepto de Cobranza, afectando la situación financiera del Fideicomiso respectivo y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

f. *Responsabilidad limitada.*

El Administrador será responsable de su actuación (y de la actuación de cualquier subcontratista), únicamente en relación al cumplimiento de las obligaciones explícitamente contraídas por éste en virtud de los Documentos de la Operación. El incumplimiento a las obligaciones del Administrador y, en su caso, de los Subcontratistas podrá tener un impacto negativo en la Cobranza. Lo anterior, podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

g. *Las obligaciones del Administrador son pagaderas por el mismo, únicamente a través de la Cobranza.*

El cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, los cuales incluyen sin limitar el mantenimiento del Seguro, el pago de gastos derivados de procesos extrajudiciales y judiciales de cobro, dependerá de los flujos que se deriven de la Cobranza de los Derechos de Crédito. En la medida en la que la Cobranza no arroje los flujos necesarios para realizar dichos pagos, se corre el riesgo que dichos pagos no sean realizados, afectando negativamente el Patrimonio del Fideicomiso.

h. *Ningún monto adeudado por el Administrador, que exceda las responsabilidades que se le requieren pagar, podrá constituir una "reclamación" en su contra.*

Las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, serán cubiertas con el producto de la Cobranza de los Derechos de Crédito. Los acreedores correspondientes no podrán presentar "reclamación" alguna en contra del Administrador, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con cantidades suficientes para hacer frente a dichos pagos.

i. *Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía*

Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo mismo, no le son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio.

Al ser fideicomisos de administración y pago y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBF's está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de los Derechos de Créditos, sin que exista la posibilidad de que el Fiduciario ejecute o liquide garantía alguna a favor de los Tenedores. En caso de que los recursos derivados de los Derechos de Crédito resulten inferiores a los razonablemente previstos, los flujos de los Fideicomisos se verían afectados negativamente, situación que podría implicar faltantes para el pago de principal e intereses de los CBF's respectivos.

Diferencias en la información de cobranza; Retrasos en la individualización de la Cobranza.

Pudieran existir diferencias en la información sobre la Cobranza presentada por el Administrador y el Administrador Maestro, en los casos en que el Acreditado:

- A) Se encuentre en activo y la Dependencia o Entidad correspondiente no haya enterado los recursos a FOVISSSTE, en cuyo caso, FOVISSSTE ejercita la facultad otorgada por en el artículo 29 de la Ley del ISSSTE, y se solicita a la SHCP que



descuento los adeudos de participaciones federales de la Dependencia o Entidad correspondiente, lo cual puede tomar hasta 120 (ciento veinte) días, lapso de tiempo en que FOVISSSTE puede realizar Avances de Cobranza a los fideicomisos respectivos; o

- B) Se encuentre en activo y los recursos hayan sido recibidos por FOVISSSTE, pero la Dependencia o Entidad "no haya enviado la individualización correspondiente a los descuentos sobre nómina del Acreditado, en cuyo caso, es posible realizar Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente y se solicita el envío de la información para la aplicación individual de la cobranza a la Dependencia o Entidad correspondiente; o
- C) Se encuentre tramitando su jubilación y la recuperación se deba realizar en una nueva ventanilla, en cuyo caso, se realizan Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente, hasta que se complete la regularización del cobro con cargo a la pensión o jubilación del Acreditado; o
- D) Haya abandonado el sector público, en cuyo caso iniciará el Periodo de Prórroga previsto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE; en el entendido que una vez concluido dicho Periodo de Prórroga, el Acreditado deberá cubrir sus amortizaciones por ventanilla bancaria, y en caso contrario, FOVISSSTE procederá a la recuperación por la vía judicial y extrajudicial del Inmueble respectivo.

Adicionalmente las Dependencias y Entidades o, subsecuentemente, el Administrador, podrían retrasarse en determinar específicamente a qué Crédito Hipotecario en particular le son aplicables los pagos ("retrasos en la individualización de cobranza").

Conforme a los documentos de la transacción, FOVISSSTE en su calidad de Administrador tiene la facultad de realizar Avances de Cobranza, con el fin de mitigar el posible riesgo operativo derivado de los retrasos en la individualización de cobranza. En caso de que el Administrador no ejerciera dicha facultad, la velocidad de repago de los TFOVIS podría ser menor.

El Fiduciario Emisor podría oponerse a distribuir dichos fondos hasta recibir la información necesaria para determinar a que Derecho de Crédito deban ser aplicados dichos fondos, lo que podría disminuir los fondos disponibles para distribuciones en relación con el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación

La responsabilidad primaria de realizar la Cobranza, su individualización y envío al Fideicomiso corresponde a FOVISSSTE en su carácter de Administrador, sin embargo, en términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro es el encargado de validar la información relacionada con la Cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma.

El Fideicomiso contempla la preparación y entrega de reportes, incluyendo, sin limitar, el Reporte de Cobranza por el Administrador, o por el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, y el Reporte de Distribuciones por el Representante Común para asegurar la correcta administración de los pagos realizados a favor de, o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los Documentos de la Operación. No se puede asegurar que las partes correspondientes prepararán o distribuirán dichos reportes de conformidad con sus respectivas obligaciones bajo los Documentos de la Operación aplicables y el Reporte de Saldos por parte del Fiduciario. En caso de que cualquiera de dichas partes no prepare o distribuya cualquiera de dichos reportes, es posible que los inversionistas de los CBF's no tengan la información necesaria oportunamente para evaluar el desempeño histórico, o para anticipar el desempeño futuro, del portafolio de Créditos Hipotecarios y del Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Cobranza administrativa y judicial.

- a. *Duración de los procesos.*



En el caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Crédito Hipotecario, se requiera de un proceso de cobranza administrativa o judicial, el Patrimonio de cada Fideicomiso dejará de obtener los pagos correspondientes a dicho Crédito Hipotecario por el período que dure dicho proceso, afectando así el flujo de pagos hacia el Patrimonio del Fideicomiso. Es difícil determinar la duración de un proceso judicial de Cobranza así como la rapidez con que el Inmueble respectivo pueda ser adjudicado y vendido por el Administrador. En tanto no termine dicho proceso judicial y el Inmueble respectivo no sea adjudicado y vendido, los reembolsos del valor nominal de los CBF's y el pago de intereses sobre los mismos podrían verse afectados.

Las políticas de administración y cobranza del Administrador establecen los parámetros para la cobranza de estos créditos. El FOVISSSTE cuenta con el personal y los recursos para cumplir con sus obligaciones al amparo de los distintos Contratos de Administración que celebre con el Fiduciario Emisor en relación con cada Fideicomiso, sin embargo, existe el riesgo que el cobro de dichos créditos vencidos provoque retrasos en dicha cobranza.

b. Ejecución de Garantías.

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. El FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario Emisor con el Administrador, el Administrador estará obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, sólo tendrá derecho a recibir el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Administrador Maestro.

a. Contratación, sustitución o renuncia.

Conforme se establezca en cada Fideicomiso, el Fiduciario podrá contratar un Administrador Maestro para que preste los servicios de supervisión de las obligaciones del Administrador al amparo del Contrato de Administración respectivo. En ese caso, el Contrato de Administración Maestra establecerá los supuestos mediante los cuales el Administrador Maestro deberá ser sustituido por el Fiduciario. Entre otros, dichos supuestos se refieren a: (i) incumplimientos a las obligaciones a su cargo establecidas en dicho Contrato de Administración Maestra; (ii) la falsedad en las declaraciones, informaciones o certificaciones que proporcione; o (iii) si es sujeto a procedimiento de insolvencia. En ese caso, el Fiduciario podrá, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, llevar a cabo la sustitución del Administrador Maestro.

De igual manera, de conformidad con los términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro podrá renunciar a su cargo en caso de que llegue a ser ilegal seguir cumplimiento con sus obligaciones bajo dicho Contrato de Administración Maestra. Esto es, en caso de que: (i) le sean revocadas las autorizaciones gubernamentales necesarias para la prestación de sus servicios al amparo del Contrato de Administración Maestra; o (ii) las Leyes Aplicables en México o en el extranjero sean modificadas y afecten negativamente en la prestación de sus



servicios al amparo del Contrato de Administración Maestra. El Administrador Maestro deberá acreditar tal circunstancia mediante la opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos mencionados.

Al respecto, los Tenedores deberán considerar que (i) a la fecha no se tiene definido un Administrador Maestro Substituto y que (ii) no obstante que el Contrato de Administración establece los requisitos para la sustitución del Administrador Maestro, ya sea porque dicha sustitución se derive de un incumplimiento o de una renuncia del mismo, existe el riesgo de que nos sea posible identificar a un Administrador Maestro adecuado o de que el candidato seleccionado no acepte asumir el cargo. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Substituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución podría repercutir negativamente en la Cobranza, lo que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

b. Responsabilidad limitada

El Administrador Maestro será responsable únicamente de sus obligaciones contraídas dentro de los Contratos de Administración Maestro y Fideicomiso. El incumplimiento a las obligaciones del Administrador Maestro podría tener un impacto negativo en la Cobranza. Lo anterior, podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Información histórica y comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios

Los posibles adquirentes de los CBF's, deberán tomar en cuenta en su análisis, que FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente Prospecto respecto de la cartera total del FOVISSSTE en su calidad de Administrador y la que se revele en los correspondientes Suplementos. La información que se presenta en el Prospecto y en los Suplementos corresponde únicamente al comportamiento histórico observado hasta la fecha de elaboración de los documentos y la aportación de Derechos de Crédito a cada Fideicomiso. Cambios en las políticas de administración de FOVISSSTE, variación de las condiciones macroeconómicas entre otros eventos pueden hacer que el comportamiento futuro de los créditos difiera de la información histórica presentada. Derivado de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede contar con menos recursos líquidos, afectando negativamente la capacidad de pago de los CBF's.

Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario Emisor, del Representante Común, del Intermediario Colocador y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio de los distintos Fideicomisos cuente con menos recursos líquidos de los esperados y que lo anterior afecte en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los CBF's correspondientes a cada Emisión.

Seguros de Daños.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y con lo que se establezca en los distintos Contratos de Administración correspondientes a cada Emisión, el Administrador debe contratar y mantener pólizas de Seguro que cubran daños con respecto a los Inmuebles (Ver "Sección III.5 - FOVISSSTE como Administrador - Seguros"). Los Tenedores deben tomar en



cuenta el riesgo de que la Aseguradora pague el monto total de cualquier reclamación que le formule el Administrador, incluyendo que la Aseguradora considere procedente dicha reclamación, que aplique limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente. Adicionalmente, los Tenedores deben tomar en cuenta que actualmente el monto máximo de la suma asegurada es el valor de los Inmuebles objeto de los Créditos Hipotecarios que FOVISSSTE ceda a los Fideicomisos en la Fecha de Corte. Por lo tanto, existe la posibilidad, de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario respectivo al momento en que ocurra la pérdida total del Inmueble asegurado. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los CBF's. El monto de la indemnización en caso de siniestro es cada vez mayor, por lo tanto, la suma asegurada se aproxima al valor de reposición de la vivienda en el mercado y la posibilidad de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario respectivo se reduce.

A efecto de formalizar la transmisión de los Derechos Derivados del Seguro a favor del Fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, el Fideicomitente se obligará a entregar una constancia emitida por la compañía aseguradora en donde se haga constar que el Fiduciario ha sido designado como beneficiario de los Derechos Derivados del Seguro relativos a los Derechos de Crédito cedidos conforme al Contrato de Cesión respectivo. Los inversionistas deberán considerar que existe un periodo de transición para llevar a cabo dicha formalización, el cual puede ser de hasta 30 (treinta) días, contados a partir de la celebración del Contrato de Cesión respectivo.

Garantía del Crédito de la Vivienda.

Conforme a lo establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, los Créditos Hipotecarios deberán estar cubiertos por un seguro a cargo del FOVISSSTE para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. No obstante lo anterior, el FOVISSSTE ha optado por asumir la obligación de pago del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios respecto de los cuales el Deudor Hipotecario se encuentre en dichos supuestos. Al respecto, existe el riesgo de que el FOVISSSTE se retrase en el pago de las cantidades correspondientes a la Garantía del Crédito de la Vivienda o no honre dicha obligación. Lo anterior podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Incumplimiento de Obligaciones Fiscales.

Bajo los términos de los Fideicomisos que en su momento se celebren, será estricta responsabilidad del Fideicomitente el cumplimiento de las obligaciones fiscales que en todo caso deriven conforme a dichos contratos. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario Emisor éste lo informará oportunamente al Fideicomitente para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, el Fideicomitente lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. Sin embargo, en caso de que el Fideicomitente no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario Emisor sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario Emisor lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito al Fideicomitente. En tal caso, el Fideicomitente tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso que corresponda íntegramente todas las cantidades pagadas. El retraso en la restitución de las contribuciones pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por parte del Fideicomitente, podría tener efectos desfavorables sobre el Patrimonio del Fideicomiso y consecuentemente sobre el pago de los CBF's.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos.

El pago de los Créditos Hipotecarios depende preponderantemente de la situación económica de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios. Eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones



6

gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios, así como también pueden afectar de forma negativa el valor de las garantías. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los CBF's dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

En atención a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios, Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones macroeconómicas prevalecientes a esa fecha y en la actualidad, no se cuenta con información histórica para la formulación de estudios o proyecciones sobre el comportamiento en el pago de los Créditos Hipotecarios ante escenarios económicos y/o políticos adversos según se describe en el párrafo anterior. De presentarse alguno de los referidos escenarios adversos la solvencia y capacidad de pago de las Dependencias y Entidades y los Deudores Hipotecarios pudiera verse afectada y como consecuencia pudiera existir un impacto desfavorable sobre el Patrimonio del Fideicomiso lo cual puede afectar en forma negativa el comportamiento esperado de la amortización de los CBF's.

De presentarse una crisis podría tener como consecuencia que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Situación Económica Mundial.

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa la situación financiera del FOVISSSTE, un incremento en el costo del financiamiento, afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios y un incremento de la cartera vencida del FOVISSSTE y del Patrimonio del Fideicomiso.

Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de los CBF's sufra modificaciones durante la vigencia de los CBF's, esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento que generen los CBF's a sus Tenedores.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso.

a. Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM.

El FOVISSSTE cederá Derechos de Crédito derivados de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Los Créditos Hipotecarios están denominados en VSM, por lo que las cantidades que adeudan los Deudores Hipotecarios bajo dichos créditos se incrementarán durante la vigencia de los Créditos Hipotecarios en proporción a los incrementos que apliquen al SMGDF en forma anual, según lo determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

Por otro lado, dado que los CBF's podrán denominarse en UDIS, según se establezca para cada Emisión y el valor de la UDI varía de manera diaria en función a la inflación observada (según lo determina Banco de México), el saldo de dichos CBF's podría ajustarse en forma diferente al saldo de los Créditos Hipotecarios.

Por lo anterior, durante la vigencia de los CBF's, existe el riesgo de que el aforo inicial disminuya si los aumentos en el SMGDF (esto es la denominación de los Derechos de Crédito) son menores a los aumentos en el valor de la UDI (esto es la denominación



de los CBF's), lo cual traería como consecuencia que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

- b. *No se asume una recuperación significativa de parte de los Deudores Hipotecarios morosos.*

Como se describe más adelante, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina depositados a favor del FOVISSSTE son la principal fuente de pago para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y en caso de que los Deudores Hipotecarios no mantengan una relación laboral en el sector público que genere dichas Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los CBF's dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios mediante Aportaciones Directas. Si bien el FOVISSSTE se encuentra en el proceso de implementar y modernizar sus procesos de cobranza para recuperar cantidades adeudadas por deudores morosos, para las proyecciones de la transacción (las cuales pueden no materializarse en caso de cambios adversos en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo excedan el valor de la Constancia, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

- c. *Cascada de Pagos.*

De conformidad con los términos de cada Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los CBF's, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos. Para cada Emisión, los Gastos incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario Emisor, al Representante Común, las cuotas anuales por el mantenimiento del registro ante la CNBV y el listado ante la BMV, de las calificaciones entre otros Gastos de Mantenimiento así como los Honorarios del Administrador, los Honorarios del Administrador Maestro en su caso y los Gastos de Cobranza si los hubiere. En caso de que en una Fecha de Pago los recursos líquidos del Fideicomiso sean insuficientes para el pago de los Gastos, el pago de intereses y principal de los CBF's se puede ver afectado negativamente.

Responsabilidad Limitada del Fiduciario

- a. El Fiduciario no será responsable en ningún momento acerca de la veracidad, exactitud y alcances del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad que le entregue FOVISSSTE en su calidad de Cedente.
- b. En ningún momento el Fiduciario tendrá la obligación o responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, y en general si se cumplieron o no los Requisitos de Elegibilidad.
- c. El Fiduciario no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar si las Hipotecas sobre los Inmuebles fueron otorgadas e inscritas de conformidad con la legislación aplicable, ni sobre la validez de la cesión de los Derechos de Crédito a favor del Fideicomiso, ni la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario del Seguro, ni por ninguna otra responsabilidad.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

- a. *Forma de amortización de los CBF's.*

Bajo los términos de los CBF's el saldo insoluto de principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos del Macrotítulo y del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá efectuar



6

amortizaciones parciales de principal en cada Fecha de Pago en función de los montos obtenidos de la Cobranza (Ver "Sección II.1 – Características del Programa").

La información contenida en cada Suplemento con respecto a los escenarios de amortización de los CBF's está basada en proyecciones del comportamiento de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios basadas en el comportamiento histórico del cumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades respecto de su obligación de pagar las Aportaciones y enterar los Descuentos, las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes en la fecha de otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y en la actualidad, no incluyéndose en la misma condiciones y/o variables macroeconómicas típicos de escenarios económicos y/o políticos adversos según se describen en "Factores de Riesgo Económicos y Políticos". Adicionalmente, se considera la experiencia de lograr el cobro a Deudores Hipotecarios que hayan perdido su empleo en el sector público. No existe certeza alguna de que el comportamiento futuro de dichas variables sea igual a la experiencia observada y por lo tanto tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice.

El principal de los CBF's será pagado en base a la Cobranza que se haga de los Derechos de Crédito. Si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios se incrementa, los CBF's serán amortizados más rápidamente, mientras que si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios disminuye, los CBF's amortizarán más lentamente.

El monto de las Aportaciones de las Entidades y Dependencias, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que sean depositados por las Dependencias y Entidades en la Cuenta del FOVISSSTE puede verse influido por una variedad de factores que pueden presentarse durante la vigencia de los CBF's, entre los que se encuentran los siguientes: (i) variación de los salarios por méritos propios de cada uno de los Deudores Hipotecarios, (ii) aumentos generales a los salarios otorgados por las Dependencias y Entidades por encima del incremento al SMGDF, (iii) despidos, recortes generales de personal o cierres de áreas que resulten en la pérdida de empleo de los Deudores Hipotecarios, (iv) pagos anticipados que lleven a cabo los Deudores Hipotecarios en forma voluntaria, (v) correcciones en los montos de Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina posteriormente a la Fecha de Emisión, por parte del FOVISSSTE, así como, (vi) factores en general económicos, sociales, tributarios, políticas de gobierno que afecten salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad de la relación laboral actual (Ver factor de riesgo descrito bajo el título "No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios").

Adicionalmente, con respecto a aquellos Deudores Hipotecarios que no mantengan un empleo en el sector público, la amortización de los CBF's dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro, incluyendo su capacidad de obtener un nuevo empleo en el sector formal u obtener suficientes ingresos alternativos para cumplir con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los CBF's amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de sus pagos o efectúan prepagos bajo sus Créditos Hipotecarios, los CBF's amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente.

Bajo los términos de los CBF's, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización de los CBF's no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

b. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual, por lo tanto los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarios



les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

c. Falta de Pago de intereses y principal.

Ante la falta de pago de (i) los intereses devengados en una Fecha de Pago y (ii) del monto de principal en la Fecha de Vencimiento, no se contempla el pago de intereses moratorios. En caso de que ocurra un evento de esta naturaleza, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario Emisor el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los CBF's se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Derechos de Crédito, el Fiduciario Emisor sólo podrá pagar las cantidades adeudadas, en la medida en que exista Cobranza con respecto a los Derechos de Crédito o, en su caso, se ejecuten las Hipotecas. Considerando que en México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario Emisor no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos. Derivado de lo anterior, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's.

d. Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a los CBF's y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El precio al cual se negocien los CBF's 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 CBF's puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar CBF's en el mercado.

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

Ni el Fiduciario Emisor, ni el FOVISSSTE, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los CBF's ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios.

La amortización de los Créditos Hipotecarios se determina como un porcentaje fijo que se descuenta del salario del Trabajador (Descuento sobre Nóminas) y un porcentaje fijo del 5% (cinco por ciento) del salario diario integrado del Trabajador que es pagado por la Dependencia o Entidad en la que labore el acreditado como Aportación y enterado al FOVISSSTE. Cuando el Trabajador recibe un aumento de sueldo, o el SMGDF aumenta, el monto de las amortizaciones por concepto de Descuento sobre Nómina y Aportaciones de las Dependencias y Entidades aumenta proporcionalmente.

Comparando dicho comportamiento con la amortización de un crédito hipotecario tradicional, dicho aumento en el monto del pago podría ser considerado como un prepago del Crédito Hipotecario, sin embargo, dicho pago es automático y no depende de la voluntad del Deudor Hipotecario. No es posible para el FOVISSSTE determinar claramente el importe de dichos aumentos en los pagos y por lo tanto no se cuenta con un historial consistente que muestre el índice de prepago de los Créditos Hipotecarios. En el pasado, el FOVISSSTE no ha experimentado prepagos voluntarios significativos por parte de los Deudores Hipotecarios, distintos de los que resulten del aumento a sus salarios.



En caso de aumentos en los salarios de los Deudores Hipotecarios o aumentos en el Salario Mínimo, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios aumentará y esto tendrá como resultado que los CBF's se amorticen más rápidamente.

Información histórica individualizada respecto a montos pagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios, FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con lo observado hasta su fecha de cesión. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes a cada Emisión. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Créditos Hipotecarios cedidos a los Fideicomisos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada un de los respectivos Suplementos Informativos.

En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte a cada Fideicomiso, los recursos líquidos del Patrimonio correspondiente podrían ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's respectivos o verse retrasado. Asimismo, de materializarse retrasos en los pagos de los Créditos Hipotecarios, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios disminuirá y esto tendría como resultado que los CBF's se amorticen más lentamente, lo cual podría resultar en menor liquidez en el Patrimonio del respectivo Fideicomiso.

Estimaciones Futuras.

La información contenida en los Suplementos Informativos de cada emisión con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados en cada uno de los Suplementos Informativos

No hay segregación de fondos cobrados hasta su transferencia a la Cuenta del Fideicomiso.

Bajo los términos del Contrato de Administración, el FOVISSSTE no tiene la obligación de abrir una cuenta especial para recibir la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, las cantidades derivadas de los Créditos Hipotecarios serán depositadas en la Cuenta del FOVISSSTE junto con los recursos del FOVISSSTE. La Cobranza será transferida periódicamente por el Administrador a la Cuenta del Fideicomiso correspondiente una vez que sea individualizada. Aunque existe una identificación de los pagos recibidos por cuenta de cada acreditado existe un riesgo operativo de que dichos fondos puedan confundirse con los fondos propios del FOVISSSTE o que la individualización de los pagos sea más tardada de lo esperado, en cuyo caso, la liquidez del Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

Para aquellas Emisiones que cuenten con la figura de Administrador Maestro, éste realizará una conciliación periódica de la Cobranza. No obstante lo anterior, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del FOVISSSTE con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que éstas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso (Ver "Sección III.3 - Contratos y Acuerdos - Contrato de Administración").

El Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario.

En virtud de que el emisor de los CBF's es el Fiduciario Emisor, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los CBF's depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario Emisor y del Representante Común de sus respectivas



obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente si el Administrador, el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplen oportunamente con sus obligaciones, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's o verse retrasado.

Posible transferencia de la Constancia.

En cada Suplemento el tenedor inicial de la(s) Constancia(s) será el FOVISSSTE. En tanto el FOVISSSTE sea titular de la(s) Constancia(s), tendrá un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. En caso de que el FOVISSSTE ceda su(s) Constancia(s) a un tercero, el interés de dicho tercero se verá disminuido respecto del interés del FOVISSSTE, en perjuicio de los Tenedores. No obstante, FOVISSSTE, como tenedor inicial de la Constancia, podrá tener el derecho de ceder la titularidad de la(s) Constancia(s), según se estipule para cada Emisión.

FOVISSSTE valorará cada Constancia de conformidad con los criterios contables aplicables a este tipo de instrumentos. A la fecha, FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología de valuación de la Constancia, conforme a los dichos criterios.

Incumplimiento de FOVISSSTE a las obligaciones de divulgación en caso de dependencia de la emisión por un monto mayor o equivalente al 20% de los CBF's.

En caso de que FOVISSSTE llegara a readquirir Derechos de Crédito por un monto mayor o equivalente al 20% de las obligaciones de los CBF's, y no cumpliera con las obligaciones de divulgación a que hace referencia el Título IV de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, ésta podrá, con fundamento en el Artículo 107 de la LMV suspender la cotización de los CBF's. En caso de que esto sucediera, la valuación de los CBF's se podría ver afectada negativamente y podría dejar de existir el mercado secundario para dichos CBF's, por lo que los inversionistas se podrían ver afectados.

Régimen Fiscal de los CBF's.

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBF's, deberán considerar el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a estos instrumentos toda vez que el mismo no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente. Asimismo, deberán considerar que la operación no contempla la opinión de un asesor independiente respecto al régimen fiscal de los CBF's.

Implementación de IFRS.

A partir del 1 de enero de 2012, conforme a lo establecido por la Circular Única de Emisoras, las emisoras cuyos valores se encuentren inscritos en el RNV deberán preparar y presentar sus estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*). A efecto de cumplir con lo anterior, el Fiduciario deberá llevar a cabo un proceso de revisión de sus procesos de control interno y de revelación de información financiera a efecto de adecuarlos a las normas antes mencionadas, y de igual forma, dependerá de la información y revelaciones financieras que el administrador y/o originador, según sea el caso, preparen respecto de los bienes fideicomitidos que constituyen la fuente de repago de la Emisión. Por lo antes expuesto, el Fiduciario no puede garantizar que, en la fecha establecida por la Circular Única de Emisoras, podrá adoptar adecuadamente y de forma eficaz las Normas Internacionales de Información Financiera, lo cual podría afectar la capacidad del Fiduciario de generar y divulgar oportunamente la información financiera de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no entregue y divulgue la información financiera a que está obligada conforme a la Ley Aplicable en tiempo, estaría sujeta a sanciones o multas por parte de las autoridades competentes. Adicionalmente, el Fiduciario no puede garantizar que el desempeño financiero de la Emisión no se vea sustancialmente afectado una vez que la información financiera sea elaborada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO



TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISIÓN EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.

I.4. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMITENTE

El siguiente cuadro muestra las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios respaldados por cartera hipotecaria de FOVISSSTE, colocados por el Fiduciario Emisor, con saldos al 31 de Diciembre de 2011:

Clave de Pizarra	Monto de la Emisión		Monto en Circulación		Valor Nominal Ajustado		Fecha Emisión	Vencimiento	Oficio Autorización
	Udis	Pesos (000)	Udis	Pesos (000)	Udis	Pesos			
TFOVIS 09U	823,852,300	\$ 3,864,951.48	414,812,176	\$ 1,946,015.00	50.35	\$ 236.21	26/06/2009	27/04/2039	153/78661/2009
TFOVIS 09-2U	935,989,900	\$ 4,391,024.39	507,144,051	\$ 2,379,173.00	54.18	\$ 254.19	11/09/2009	27/01/2039	153/79202/2009
TFOVIS 09-3U	1,155,195,200	\$ 5,419,385.72	852,848,327	\$ 4,000,981.00	73.83	\$ 346.35	11/12/2009	27/06/2039	153/78900/2009
TFOVIS 10U	1,015,086,200	\$ 4,762,090.13	766,374,297	\$ 3,595,304.00	75.50	\$ 354.19	26/03/2010	27/09/2039	153/3262/2010
TFOVIS 10-2U	1,359,910,500	\$ 6,379,769.89	1,137,692,281	\$ 5,337,274.00	83.66	\$ 392.47	09/07/2010	27/12/2039	153/3486/2010
TFOVIS 10-3U	1,012,785,000	\$ 4,751,294.48	865,411,113	\$ 4,059,917.00	85.45	\$ 400.87	30/09/2010	27/03/2040	153/3773/2010
TFOVIS 10-4U	774,483,000	\$ 3,633,344.49	699,372,415	\$ 3,280,977.00	90.30	\$ 423.63	10/12/2010	27/06/2040	153/89353/2010
TFOVIS 11U	791,066,000	\$ 3,711,140.58	740,043,732	\$ 3,471,779.00	93.55	\$ 438.87	09/06/2011	27/12/2040	153/30798/2011
TFOVIS 11-2U	855,328,000	\$ 4,012,613.93	822,281,637	\$ 3,857,583.00	96.14	\$ 451.01	22/08/2011	27/11/2040	153/30977/2011
TFOVIS 11-3U	921,200,000	\$ 4,321,640.30	913,650,242	\$ 4,286,222.00	99.18	\$ 465.29	15/12/2011	27/09/2041	153/31619/2011

UDI @ 31/12/11 4.691316

Fuente: FOVISSSTE

Adicionalmente, cabe mencionar que FOVISSSTE participó como Fideicomitente de un fideicomiso centro de capital, en la tercera emisión al amparo de un programa de certificados bursátiles fiduciarios denominados BonHiTos con clave de pizarra FOVIHIT 09U, de fecha 13 de Noviembre de 2009, por un monto en UDIS equivalente a \$3,024'413,653.85 M.N. (Tres Mil Veinticuatro Millones Cuatrocientos Trece Mil Seiscientos Cincuenta y Tres Pesos 85/100 M.N.) y la segunda disposición bajo la misma estructura, de fecha 10 de Febrero de 2010, por un monto en UDIS, equivalente a \$2,492,333,041.65 (Dos Mil Cuatrocientos Noventa y Dos Millones Trescientos Treinta y Tres Mil Cuarenta y Un Pesos 65/100 M.N.).

A la fecha del presente Prospecto Preliminar: (i) todos los valores antes referidos y fideicomisos correspondientes se encuentran al corriente en sus obligaciones; y (ii) no existen valores emitidos al amparo del Programa (*Ver Sección "IV.4. FOVISSSTE como Administrador" para información adicional sobre los valores emitidos por el Fideicomitente*).

FOVISSSTE y/o el Fiduciario proporcionan a la CNBV y la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV y la información a que se refiere el párrafo séptimo del artículo 33 de la Circular Única de Emisoras respecto del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones nacionales, de manera mensual, trimestral y anual, según corresponda, los cuales son entregados con información comparativa contra el periodo inmediato anterior, así como contra el mismo periodo del ejercicio anterior. Por otro lado, el Reporte de Cobranza y el Reporte de Distribuciones de las Emisiones nacionales son entregados de manera mensual a CNBV y BMV a través de sus respectivos sistemas electrónicos, los cuales se encuentran disponibles en el portal electrónico de la CNBV y la BMV, así como en el portal electrónico de FOVISSSTE y ACFIN.

Por otro lado, la emisión con clave de pizarra TFOVI E11U, al haberse llevado a cabo a través de una oferta privada, no entrega información periódica de ningún tipo a ninguna autoridad regulatoria y/o bolsa de valores. Por otro lado, los Reportes de Cobranza de dicha emisión se encuentran disponibles en el portal electrónico de FOVISSSTE y ACFIN.

I.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos así como, la solicitud de inscripción, y sus anexos, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV ha sido elaborada con base en información proporcionada por FOVISSSTE y podrá ser



consultada por los inversionistas a través de la BMV, la CNBV, el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente en sus oficinas o en las siguientes páginas:

BMV www.bmv.com.mx	CNBV www.cnbv.gob.mx
HSBC www.hsbc.com.mx	FOVISSSTE www.fovisste.gob.mx

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Programa como parte de la solicitud presentada en la CNBV y BMV, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Arturo Ortiz Radilla, Delegados Fiduciarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 355 Anexo B Piso 8, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, teléfonos 5721 60 49 y 5721 63 58, correos electrónicos:

samantha.barquera@hsbc.com.mx
arturo.ortizr@hsbc.com.mx



II. EL PROGRAMA

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describe en este Prospecto, ha sido diseñado de conformidad con un esquema mediante el cual podrán coexistir varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con características de colocación independientes unas de otras. Cada Emisión que se realice al amparo del Programa tendrá sus propias características de Emisión, mismas que se contendrán en el Suplemento informativo respectivo.

En virtud de lo anterior, cada vez que se lleve a cabo una nueva Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se agregará al presente Prospecto, el Suplemento informativo correspondiente, mediante el cual se darán a conocer las características particulares de dicha Emisión.

II.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

a. Fiduciario Emisor

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, la institución que los sustituya en términos del Fideicomiso respectivo o que se indique en cada Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

b. Fideicomitente

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.

c. Fideicomisario en Primer Lugar

Los Tenedores.

d. Fideicomisario en Segundo Lugar

El Tenedor de la Constancia, o quien se indique en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

e. Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, o aquellas instituciones financieras que se indiquen en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, quienes ofrecerán los CBF's que se emitan al amparo del Programa de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se especifique en cada uno de los Suplementos correspondientes.

f. Monto Total Autorizado del Programa

Por medio del acuerdo 41.1329.2011, emitido el 22 de septiembre de 2011 y publicado el 2 de noviembre de 2011 en el DOF, la Junta Directiva en su sesión ordinaria aprobó el Programa de Financiamiento 2012 del Fondo de Vivienda con base en el acuerdo aprobatorio 5353.846.2011 de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda; facultando en consecuencia a FOVISSSTE para llevar a cabo emisiones en los mercados de capital en concordancia con el ejercicio del Programa de Crédito 2012 hasta por un monto de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM.

Por su parte, la CNBV, mediante Oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de marzo de 2012, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS o VSM, con carácter de no revolvente.



g. Vigencia del Programa

5 (cinco) años contados a partir de su autorización por la CNBV.

h. Modalidades del Programa

CBF's denominados en UDIS, Pesos, o en VSM, y con características de colocación independientes para cada Emisión, hasta por un monto de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o se equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI o el VSM en cada Fecha de Emisión sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.

i. Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los CBF's

Los valores que se emitan al amparo del Programa estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

La clave de identificación será TFOVIS seguida de los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión.

j. Valor Nominal y Series.

El valor nominal de los CBF's, así como las series de los mismos, en su caso, se especificarán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

k. Plazo de los CBF's

El vencimiento de cada Emisión de CBF's al amparo del Programa no podrá ser menor o de 1 (un) año ni mayor a 30 (treinta) años y podrán efectuarse en una o varias Emisiones, hasta por el Monto Autorizado del Programa.

l. Fuente de Pago

Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integran el Patrimonio de cada Fideicomiso. En consecuencia, los Tenedores serán designados Fideicomisarios en Primer Lugar en cada Fideicomiso. Cada Emisión de CBF's podrá contar con Apoyos Crediticios y/o garantías y/o avales, según se documente en el Suplemento y Macrotítulo correspondientes.

m. Tasa de Interés

Según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Macrotítulo correspondientes.

n. Amortización Parcial del Principal

La amortización para cada Emisión de CBF's se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario en la Fecha de Vencimiento del mismo, y su forma de amortización, incluyendo en su caso, amortización parcial del principal, será definida en cada Suplemento.

o. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

p. Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, 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 CBF's deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBF's incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.



q. Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses

Todos los pagos de intereses y el principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Macrotítulo mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo 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 CBF's en circulación.

r. Asambleas de Tenedores de los CBF's

La asamblea general de Tenedores de CBF's emitidos en base a cada Emisión representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del Macrotítulo que ampara la Emisión correspondiente y las disposiciones de la LGTOC, aplicables en lo conducente, conforme lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario que, en términos del Macrotítulo que ampare cada Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características de éstas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de CBF's. Asimismo, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

II.2. DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos provenientes de cada una de las Emisiones de CBF's bajo este Programa y de las aportaciones realizadas por el Fideicomitente motivo por el cual se expide la Constancia se utilizarán por el Fideicomiso respectivo para la adquisición de los Derechos de Crédito.

Los recursos que el Fiduciario entregue como contraprestación por la adquisición de los Derechos de Créditos serán utilizados por el FOVISSSTE para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria a más Trabajadores, según se comunique en el Suplemento correspondiente.

II.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediario Colocador.

El Intermediario Colocador ofrecerá los CBF's con base en la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el Contrato de Colocación correspondiente. El método de asignación podrá efectuarse mediante subasta o construcción de libro.

El Intermediario Colocador podrá firmar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, según se especifique para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el FOVISSSTE y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los CBF's). El Intermediario Colocador estima que no tienen conflicto de interés alguno con el FOVISSSTE respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CBF's.



En cuanto a su distribución, los CBF's emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución que se detallará en cada Suplemento, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por Siefores, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones privados o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Una vez que la CNBV haya otorgado la autorización que corresponda, el Fiduciario Emisor espera junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactarlos vía telefónica para efectos de mercadeo de los CBF's a emitirse al amparo del Programa y/o en algunos casos sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El mecanismo de colocación para cada Emisión será descrito en los Suplementos correspondientes, los cuales contendrán disposiciones particulares al plan de distribución descrito en esta Sección.

De igual forma, no se ha distribuido ni se distribuirá información adicional a la presentada en este Prospecto de Colocación y los Suplemento correspondientes a cada Emisión, a ningún tercero.

Por último, no se ha distribuido ni se distribuirá información adicional a la presentada en este Prospecto de Colocación y los Suplemento correspondientes a cada Emisión, a ningún inversionista que pudiera influir en su decisión de inversión.

II.4. MACROTÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

El Macrotítulo correspondientes a cada Emisión será depositados en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., justificando así la tenencia de los CBF's por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, aplicables a los CBF's y que de conformidad con la Leyes Aplicables deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida a dichas instituciones en la LMV.

II.5. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

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.

Para el establecimiento del Programa y la elaboración del presente Prospecto los costos en los que se incurrió, son los siguientes:

Concepto	Monto	IVA Aplicable	Total
Cuota de Estudio y Trámite de CNBV	\$17,610.00	N/A	\$17,610.00
Cuota de Estudio y Trámite de BMV	\$15,199.71	\$2,431.95	\$17,631.66
Total:	\$32,809.71	\$2,431.95	\$35,241.66

Salvo que se indique lo contrario en los Documentos de la Operación correspondientes, el Fiduciario recibirá en la Cuenta del Fideicomiso los Recursos Derivados de cada Emisión y (i) pagará los Gastos de dicha Emisión por cuenta del Fideicomitente, y (ii) entregará al Fideicomitente el Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión correspondiente.

II.6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la LGTOC y en el Macrotítulo que ampare la Emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Macrotítulo 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 Macrotítulo que ampara la Emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los CBF's. 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:

- i. Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso con base en la información proporcionada por el Fiduciario.
- ii. Solicitar al Fiduciario Emisor y/o al Administrador por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativamente más no limitativamente, revisar el estado de la Cobranza.
- iii. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las que derivan de cualesquiera convenios relacionados con el mismo.
- iv. Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión de que se trate, conforme a lo que establece el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
- v. Calcular los intereses devengados por los CBF's en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el Macrotítulo que ampara la Emisión respectiva.
- vi. Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a cada Fecha de pago, el monto de intereses. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través de Emisnet, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el monto de pago de intereses.
- vii. Elaborar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso.
- viii. Designar al despacho de contadores que llevarán la contabilidad del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ix. Designar al despacho de Auditores Externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- x. Proporcionar a cualquier tenedor de algún CBF que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al Contrato de Fideicomiso. Para estos efectos, los Tenedores de los CBF's podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a sesenta días naturales, emitido por una institución financiera.
- xi. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Fideicomiso.
- xii. En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBF's en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- xiii. Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV, el Macrotítulo que ampara la Emisión de que se trate y las demás disposiciones aplicables.

El Representante Común designado en una Emisión efectuada al amparo del Programa solamente podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores de los CBF's que corresponda, la que designará al que lo substituya.



El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los CBF's sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión correspondiente y los intereses devengados sean totalmente pagados.

Asimismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la LGTOC, la LMV y la Circular Única de Emisoras.

El Representante Común no tendrá obligaciones o responsabilidades distintas a las expresamente establecidas en el Fideicomiso respectivo y en los demás documentos que deriven del mismo, en el Macrotítulo de la Emisión o en las Leyes Aplicable. Asimismo, no será responsable por las obligaciones y responsabilidades que no pueda ejecutar derivado del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario o del Fideicomitente, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las citadas facultades y obligaciones, el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y, en su caso, el Administrador se obligan a proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.

El Fideicomitente defenderá y deberá sacar en paz y a salvo al (y cubrirá los gastos legales correspondientes a la defensa del) Representante Común así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC y en la Circular Única de Emisoras (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

El Representante Común será aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión que se efectúa al amparo del Programa, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente.

Salvo que se indique otra cosa en el Suplemento relativo a una Emisión en particular, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, fungirá como representante común para las emisiones de los CBF's al amparo del Programa.

II.7. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR		
Manuel Pérez Cárdenas	Vocal Ejecutivo	
Jesús C. Barraza Ferrer	Subdirector de Finanzas	FOVISSSTE
Ernesto Ampudia Mello	Subdirector de Asuntos Jurídicos	
FIDUCIARIO EMISOR		
Samantha Barquera Betancourt	Delegada Fiduciaria	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo



REPRESENTANTE COMÚN

María del Carmen Robles
Martínez Gómez

Delegada Fiduciaria

The Bank of New York Mellon,
S.A., Institución de Banca
Múltiple

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Gonzalo Manuel Mañón
Suárez

Director – Debt Capital Markets

Casa de Bolsa BBVA Bancomer,
S.A. de C.V., Grupo Financiero
BBVA Bancomer

AUDITOR EXTERNO

Nicolás Germán Ramírez

Socio

PricewaterhouseCoopers, S.C.

ASESORES LEGALES

Boris Alain Otto Lira

Socio

Chadbourne & Parke, S.C.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Arturo Ortiz Radilla, Delegados Fiduciarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 355 Anexo B Piso 8, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, teléfonos 5721 60 49 y 5721 63 58, correos electrónicos:

Samantha.barquera@hsbc.com.mx

Arturo.ortiz@hsbc.com.mx



III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo de FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, u obtener la inscripción de los mismos sin que medie oferta pública. Los CBF's serán emitidos a través de distintos Fideicomisos irrevocables, constituidos a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

a. Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor

Para cada Emisión bajo el Programa, FOVISSSTE como Fideicomitente celebrará un Fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor o con quien se designe como fiduciario para cada Emisión al amparo del Programa (Ver "Sección III.3 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores al amparo de un Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios").

En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario Emisor puede, de conformidad con la LMV, emitir CBF's los cuales serán ofrecidos al público inversionista. Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Derechos de Crédito a través del Contrato de Cesión respectivo, el Fiduciario Emisor de cada Fideicomiso emitirá la(s) Constancia(s) correspondiente(s) a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

b. Cesión de Derechos de Crédito y Constancia

Para cada Emisión, el FOVISSSTE aportará los derechos que le corresponden de un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso correspondiente a dicha Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidará con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los CBF's correspondiente. Cada uno de los fiduciarios de los Fideicomisos correspondientes a cada Emisión conservará la propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por FOVISSSTE a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza de dichos Derechos de Crédito se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBF's de la Emisión correspondiente.

Según se establezca en cada Fideicomiso, el Fiduciario emitirá una Constancia a favor de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor, incluyen: (i) todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios; (ii) los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito; (iii) todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (a) en su caso, de la Garantía del Crédito de Vivienda y, y (b) de los Derechos Derivados del Seguro; y la totalidad de la Cobranza.

Los Derechos de Crédito deberán de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso respectivo. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la obligación de substituir el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.



El Fiduciario Emisor llevará a cabo cada una de las Emisiones y colocaciones de los CBF's, al amparo del Programa, a través del Intermediario Colocador; y a partir de los recursos obtenidos de la colocación de los CBF's liquidará el importe de pago por la cesión de los Derechos de Crédito. Una vez que se hubiere realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente de los Derechos de Crédito, y por lo tanto la principal fuente de pago de los CBF's será la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor de los Derechos de Crédito.

c. Administrador y Custodio

El FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en la(s) Cuenta(s) del Fideicomiso respectivo de conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebre el Fiduciario Emisor de cada Fideicomiso con el FOVISSSTE. Por lo anterior, los inversionistas deberán considerar entre otros riesgos el riesgo de que FOVISSSTE no realice la Cobranza de dichas cantidades en el tiempo y la forma que le establece su normatividad (Ver "Sección I.3 - Factores de Riesgo").

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto principalmente por Derechos de Crédito y podrá incluir Apoyos Crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente. Asimismo para cada Emisión el Administrador podrá elegir contratar algún tercero, en su carácter de depositario de los Expedientes de Crédito de conformidad con los términos que se establezcan en el Contrato de Administración respectivo.

d. Administrador Maestro

Asimismo, para cada Emisión el Fiduciario podrá contratar a un tercero para desempeñar las funciones de Administrador Maestro, conforme se documente en el Contrato de Administración Maestra respectivo.

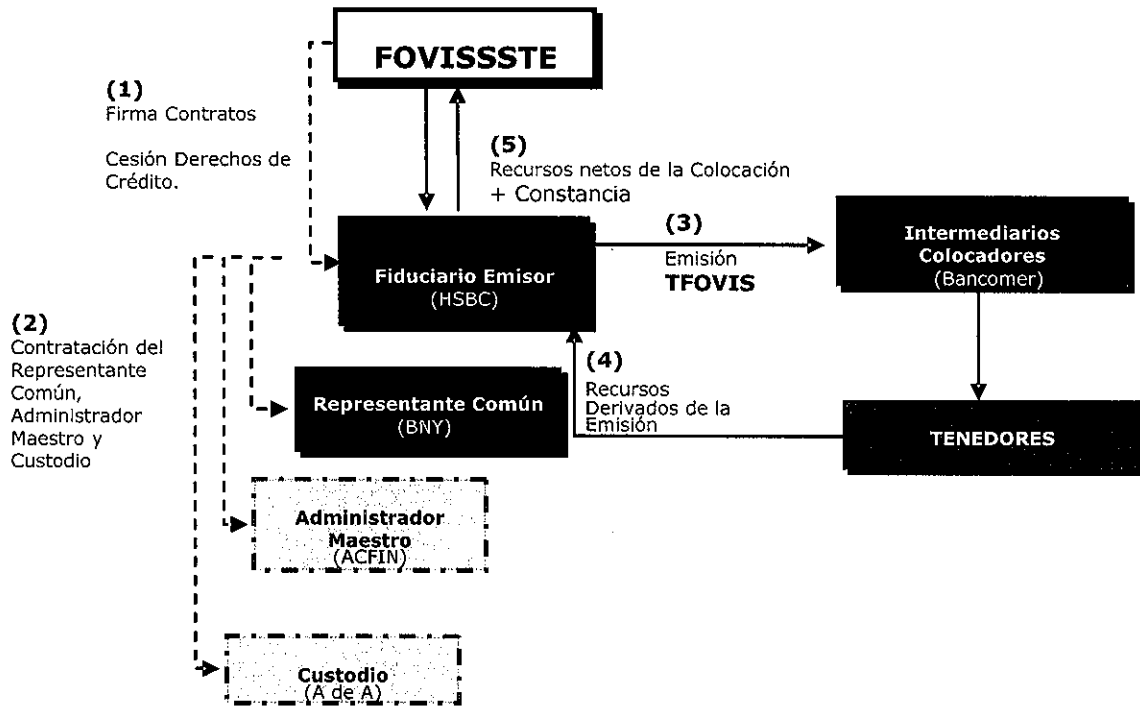
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas.

e. Estructura de la Operación

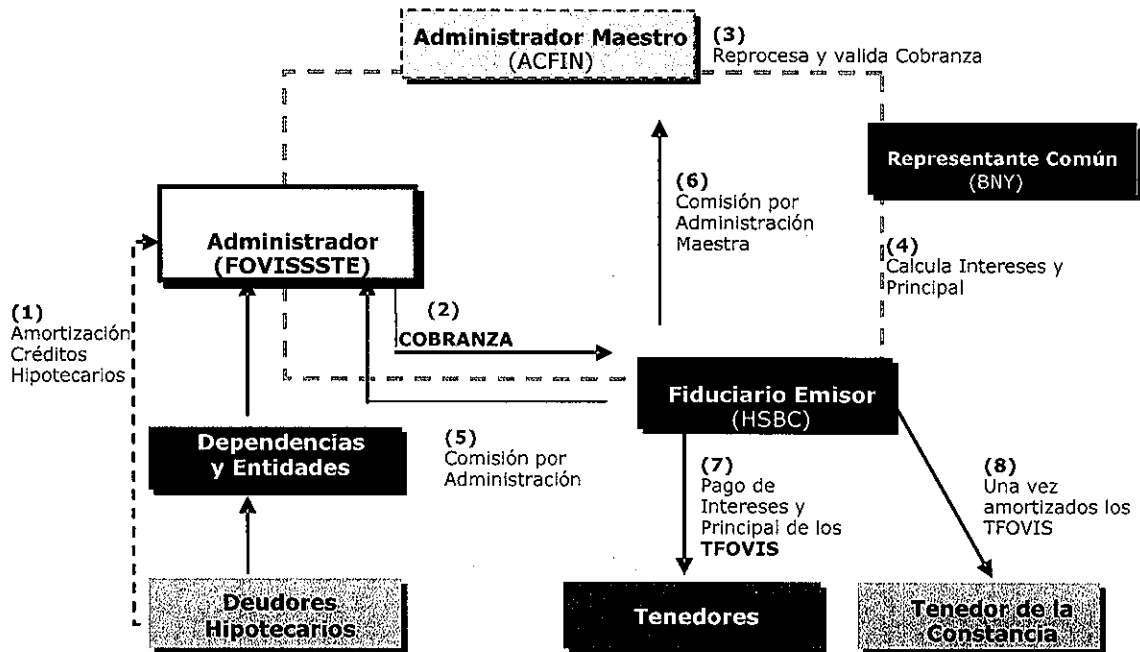
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, los siguientes diagramas muestran de manera esquemática los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas en la operación:

- i) Al momento de Emisión:





ii) Durante la vigencia de la Emisión:



f. Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de CBF's exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

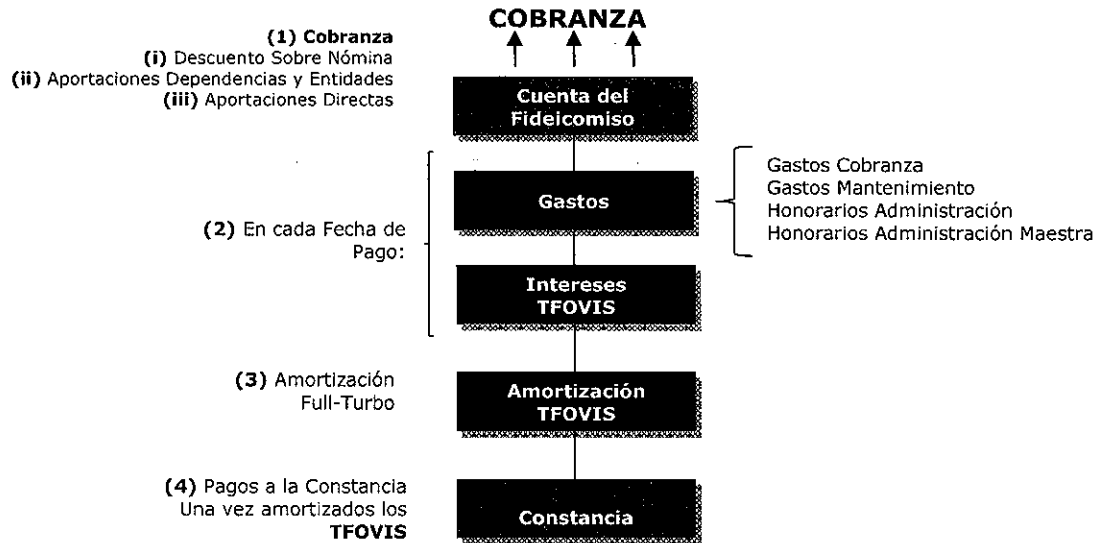


Handwritten signature or mark

Cada Emisión de CBF's vence, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Macrotítulo y en el Suplemento respectivo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos CBF's, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

g. Cascada de Pagos

A continuación se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's en cada Fecha de Pago de Intereses y se amortizará el principal de los mismos:



Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

III.2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio de cada Fideicomiso estarán documentados mediante contratos de mutuo o crédito con garantía hipotecaria sobre inmuebles de interés social que se ubican en distintas localidades del país.

Los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio de cada Fideicomiso, serán Créditos Hipotecarios otorgados por el FOVISSSTE, a partir de 2002, con base en la Ley del ISSSTE y las reglas vigentes para el otorgamiento de créditos para la vivienda a los Trabajadores.

Las obligaciones y derechos crediticios originalmente pactadas en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, tanto para el acreditado como para el acreditante, no serán modificados por el Contrato de Cesión ni por el hecho de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

La totalidad de los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio de cada Fideicomiso serán administrados por el FOVISSSTE bajo los términos del Contrato de Administración que se celebre. Los Derechos de Crédito serán cedidos por el FOVISSSTE a favor del Fideicomiso al valor del saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte correspondiente.

Por otro lado, FOVISSSTE, según se indique en cada Suplemento, podrá contratar un Auditor de Cartera y Procesos con la finalidad de que éste lleve a cabo una revisión de la cartera que



formará parte del Patrimonio del Fideicomiso de cada Emisión (Ver "Sección 3.2.2 – Requisitos de Elegibilidad").

En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle créditos a FOVISSSTE ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades que correspondan al remanente a que tenga derecho derivado de la Constancia, según se describa en cada Fideicomiso Emisor.

FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios de conformidad con los términos del Contrato de Administración respectivo, y deberá depositar cualesquier cantidades en la Cuenta del Fideicomiso.

a. Descripción de los activos fideicomitidos

Los activos que respaldarán cada Emisión de CBF's son Derechos de Crédito, cuyas características se describirán en el Suplemento correspondiente.

La información relativa a los Derechos de Crédito que respalden una Emisión de CBF's en particular contendrá, en su caso, los resultados de las inspecciones o revisiones que respecto de los Expedientes de Crédito sean llevadas a cabo por algún tercero.

Por otro lado, para que los Derechos de Crédito sean cedidos por el FOVISSSTE al Fideicomiso Emisor respectivo, éstos deberán de reunir los Requisitos de Elegibilidad que se establezcan para dicha Emisión en el Contrato de Fideicomiso respectivo. Al respecto, el FOVISSSTE emitirá respecto de los Derechos de Crédito que ceda a un Fideicomiso un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.

Dicha información, como se indica, se incluirá en los Suplementos correspondientes a cada una de las Emisiones de CBF's bajo el Programa a que se refiere el presente Prospecto.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL CEDENTE, AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

b. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo ingresos.

Las características de los Derechos de Crédito que conformen el Patrimonio del Fideicomiso que respaldara cada Emisión serán desarrolladas en el Suplemento correspondiente.

c. Contratos y Acuerdos

Descripción del Contrato Marco

El 29 de Marzo de 2012, FOVISSSTE y el Fiduciario Emisor, celebraron el Contrato Marco para con el objeto de:

- i. Establecer el Programa no revolvente por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años contados desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo el Fideicomitente y Fiduciario Emisor puedan celebrar Fideicomisos en los términos previstos en el citado Contrato Marco; y
- ii. que el Fiduciario Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, lleve a cabo Emisiones y ofertas públicas en México de CBF's que se describan en el suplemento respectivo hasta por el monto del Programa.

Constitución de Fideicomisos; Emisión y Oferta de CBF's



- i. En virtud de la celebración del Contrato Marco y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario se obliga a celebrar dichos Fideicomisos en cada ocasión en que lo solicite por escrito el Fideicomitente.
- ii. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente, éste por una parte y el Fiduciario Emisor por otra celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que el Fideicomitente cederá o aportará el Patrimonio del Fideicomiso que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso y de los Tenedores de las Constancias que, en su caso, emita cada Fideicomiso, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
- iii. El Patrimonio de cada Fideicomiso constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos CBF's y no podrá ser afectado para el pago de otros CBF's emitidos por el Fiduciario Emisor con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario Emisor y/o el Fideicomitente no responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBF's y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso emisor respectivo, hasta donde cada uno de ellos alcance.
- iv. A efectos de la constitución de cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente podrá realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso, los Tenedores tendrán el carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar y el FOVISSSTE tendrá el carácter de Fideicomitente y fideicomisario en último lugar. Los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando (i) la estructura cuente con un esquema de CBF's de distintas clases subordinados unos respecto de otros o (ii) otorguen Apoyos Crediticios a las distintas emisiones de CBF's.
- v. Simultáneamente con la suscripción y Emisión de los CBF's de que se trate, en la fecha de Emisión de los mismos, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los derechos y accesorios que le correspondan sobre los Derechos de Crédito correspondientes de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Crédito en beneficio de los Tenedores. El Intermediario Colocador llevará a cabo la oferta pública de los CBF's a través de la BMV.
- vi. De acuerdo con los Derechos de Crédito que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia de los Derechos de Crédito, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2042 del Código Civil Federal de México. En caso de que las Leyes Aplicables así lo requieran, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Derechos de Créditos conforme a la naturaleza de los mismos y las Leyes Aplicables, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la celebración de los contratos de cesión correspondientes ante un notario público en escritura pública o mediante ratificación



de firmas ante notario público. El Fideicomitente deberá substituir o readquirir aquellos Derechos de Crédito No Elegibles.

Inversiones Permitidas

El Patrimonio de cada Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso correspondiente. Cada Fideicomiso establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario Emisor tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la oportunidad y en la forma que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

Documentos Complementarios

El Fiduciario Emisor podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento, en tanto no se afecten los intereses de los Tenedores, suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

- i. sumar a los compromisos del Fideicomitente o los del Fiduciario aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común pueda proponer para la protección o beneficio de los Tenedores;
- ii. salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y Documento de la Operación y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y Documento de la Operación y/o Documento Complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores;
- iii. implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;
- iv. introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos queden enmarcados dentro de la LIC, LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores;
- v. en general, celebrar todos aquellos convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Documentos de la Operación.

Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de haber suscrito cualquier Documento Complementario conforme a las disposiciones de esta Cláusula, el Fiduciario enviará una notificación al respecto al Representante Común indicando los términos de dicho documento.

Cuando haya lugar a ello de conformidad con las Leyes Aplicables, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos y en general, a los Documentos de la Operación, deberán ser hechas del conocimiento del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

Contratación del Custodio

Como se mencionó anteriormente, FOVISSSTE podrá realizar los trámites que considere necesarios para contratar a un Custodio que llevará a cabo la guarda, custodia y conservación de todos los documentos que compongan los Expedientes de Crédito, los cuales estarán debidamente identificados como un activo propiedad del Fideicomiso correspondiente.

El Custodio deberá mantener en las instalaciones que se indiquen en el Contrato de Administración correspondiente, los Expedientes de Crédito en los que consten cada uno de los documentos e información que de conformidad con sus políticas y procedimientos deben integrar dichos Expedientes de Crédito, así como los pagos recibidos, el saldo insoluto del



principal e intereses, la fecha y monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

El Custodio deberá conservar la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario Emisor, actuando como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Código Civil para el Distrito Federal y deberá proporcionar acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento al Fiduciario, en su caso al Administrador Maestro y a sus agentes en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito del Fiduciario Emisor, y/o del Administrador Maestro, en su caso, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

Las instalaciones en las que el Custodio deposite los Expedientes de Crédito, deberán ser adecuadas para la custodia y depósito de dichos Expedientes de Crédito.

El Custodio se obliga a llevar a cabo la guarda, custodia y conservación de los Expedientes de Crédito, así como practicar cuantos actos sean necesarios para que los documentos objeto del depósito conserven el valor y los derechos que les corresponda con arreglo a las Leyes Aplicables.

d. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Como se refleja en los estados financieros dictaminados de FOVISSSTE al 31 de Diciembre de 2010, el saldo de la provisión para juicios en dicho ejercicio asciende a \$155,107'000.00 (Ciento cincuenta y cinco millones ciento siete mil Pesos 00/100 M.N.), contra \$220'252,000 (Doscientos veinte millones doscientos cincuenta y dos mil Pesos 00/100 M.N.) del ejercicio anterior.

De acuerdo a la evaluación mensual realizada por las Subdirecciones de Asuntos Jurídicos y de Finanzas de los juicios pendientes al 31 de Diciembre de 2010, de carácter civil, mercantil o laboral, en contra y a favor del FOVISSSTE, se determinó y registro contablemente un monto del pasivo contingente cuantificable en \$155,107,554.44 (Ciento cincuenta y cinco millones ciento siete mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 44/100 M.N.) y \$220,252,000.00 (Doscientos veinte millones doscientos cincuenta y dos mil Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. Durante 2010 se utilizó parte de la provisión por gastos de juicio por \$78'161,000.00 (Setenta y ocho millones ciento sesenta y un mil Pesos 00/100 M.N.) para el pago de sentencias condenatorias.

FOVISSSTE, no tiene conocimiento (i) de la existencia de litigios adicionales a los mencionados en el párrafo anterior que se encuentren en proceso y que se consideren que puedan resultar en fallos negativos para el FOVISSSTE, y que de acuerdo con las Reglas y prácticas contables emitidas por la CNBV deban registrarse como un pasivo o deban revelarse, ni (ii) de otros asuntos que pudieran implicar una responsabilidad directa o contingente a cargo del FOVISSSTE, adicionales a los mencionados en el primer párrafo de esta Sección.

FOVISSSTE se encuentra involucrado en juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que la Administración espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros. Al 31 de Diciembre de 2011 el número de juicios en contra de FOVISSSTE son 119 (ciento diecinueve), los cuales tienen su origen principalmente en:

- a. **Juicios Laborales.** 70 (setenta) demandas interpuestas por ex empleados que demandan a FOVISSSTE la reinstalación, pago de indemnización constitucional, salarios caídos y otras prestaciones, por los cuales se tiene una provisión de \$65'563,000 (Sesenta y Siete Millones Quinientos Sesenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.).
- b. **Juicios Civiles y Mercantiles.** 49 (cuarenta y nueve) procedimientos judiciales en los que FOVISSSTE es demandado por constructoras, por el pago de obras ejecutadas y cumplimiento de contratos; y acreditados por devolución de pagos



indebidos, reconocimiento de haber liquidado el crédito, por los cuales se tiene una provisión de \$90'247,000 (Noventa Millones Doscientos Cuarenta y Siete Mil Pesos 00/100 M.N.).

- c. **Juicios Penales.** 4 (cuatro) juicios interpuestos por FOVISSSTE contra terceros por concepto de daño patrimonial.

III.3. ESTIMACIONES FUTURAS

El Suplemento correspondiente a cada Emisión contendrá una descripción de los posibles escenarios de amortización de los CBFs correspondientes a dicha Emisión, proporcionando una explicación de cómo se determinaron y los supuestos utilizados para preparar y considerar tales escenarios.



6

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1. ANTECEDENTES

a. Descripción General

FOVISSSTE es una unidad administrativa desconcentrada del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o ISSSTE, un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3 fracción I, y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 5, 207 y 228 de la Ley del ISSSTE. El ISSSTE tiene por objeto, entre otros, administrar y operar a FOVISSSTE a través de su Junta Directiva, que es el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

FOVISSSTE tiene por objeto establecer, administrar y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores, obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente lo determine su Comisión Ejecutiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 167 y 169 fracción I de la Ley del ISSSTE, así como el artículo 64 del Estatuto Orgánico del ISSSTE.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 231 de la Ley del ISSSTE, si llegare a ocurrir en cualquier tiempo que los recursos del ISSSTE no bastaren para cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el déficit que hubiese, será cubierto por el Gobierno Federal y los gobiernos o Dependencias y Entidades de las Entidades Federativas o municipales que coticen al régimen de esta Ley en la proporción que a cada uno corresponda.

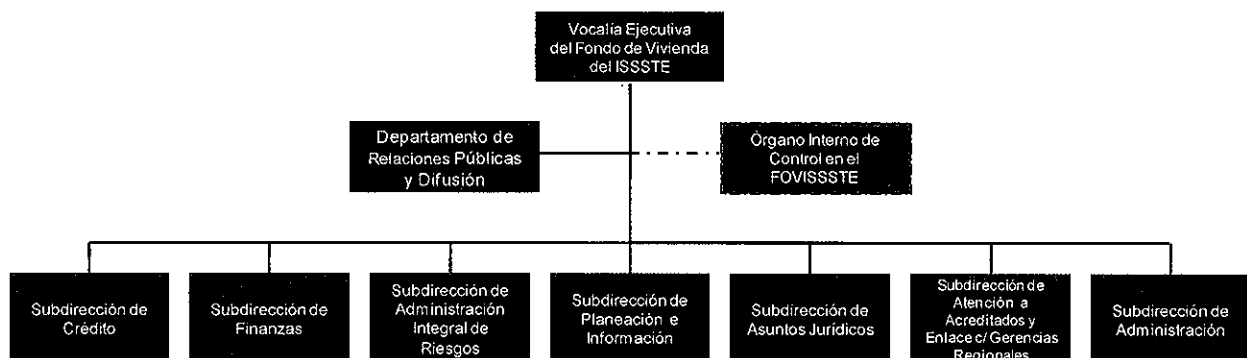
Órgano Rector

La administración de FOVISSSTE compete al ISSSTE.

De conformidad con el artículo 27 del Estatuto Orgánico del ISSSTE, el ISSSTE cuenta con una Comisión Ejecutiva que coadyuva en la administración de FOVISSSTE conformada por el Director General del ISSSTE, el Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva, representantes de (i) la SHCP (tres vocales), (ii) la Secretaría de Desarrollo Social (un vocal), (iii) Secretaría del Trabajo y Previsión Social (un vocal), (iv) Secretaría de la Función Pública (un vocal), (v) la Comisión Nacional de Vivienda (un vocal), y (vi) la representación sindical (nueve vocales).

Organigrama

A continuación se presenta un esquema que refleja la estructura organizacional de FOVISSSTE, en vigor desde el 26 de Marzo de 2010.



Fuente: FOVISSSTE

Marco Regulatorio

Los ordenamientos legales que regulan a FOVISSSTE, son los siguientes:



- i. Artículo 123, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. Artículos 38 fracción VI y 43 fracción VI inciso h) de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- iii. Artículos 5 y 167 a 192 de la Ley del ISSSTE;
- iv. Artículos 27, 30, 64 y 65 del Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; y
- v. Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda (las "Disposiciones"), emitidas por la SHCP a través de la CNBV, y publicadas en el DOF el 16 de Enero de 2008, aplicables con fecha retroactiva al 31 de Diciembre de 2007. Así, FOVISSSTE se encuentra sujeto a la supervisión y vigilancia por parte de la CNBV, tal y como dicha Comisión supervisa a las instituciones de banca de desarrollo. Esta nueva regulación permite que FOVISSSTE cuente con mejores prácticas de gobierno convirtiéndolo en una institución competitiva en el sector de otorgamiento de crédito a la vivienda.

b. Historia y desarrollo

En 1972 se creó el FOVISSSTE con el objeto de: "establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores".

El FOVISSSTE ha otorgado créditos con base en el valor acumulado de las disponibilidades financieras que resultan de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades por cuenta de los Trabajadores a su cuenta particular así como de la cobranza de los créditos otorgados.

El tratamiento de la Subcuenta 5% SAR, a lo largo de la historia del FOVISSSTE ha sufrido modificaciones. Desde 2008 y a la fecha, el saldo de la Subcuenta 5% SAR se aplica como prepago inicial del crédito hipotecario.

A continuación se recapitulan las principales modificaciones desde la constitución de FOVISSSTE. Dichas modificaciones se agrupan en las siguientes etapas o períodos: (i) Primera etapa que comprende los años de 1972 a 1992, (ii) Segunda etapa que comprende los años de 1993 a 2007, y (iii) Tercera etapa que comprende el período de 2008 a la fecha.

Primera etapa: 1972 - 1992

Durante esta etapa, el FOVISSSTE fungía como administrador de los recursos teniendo la función de aplicar los depósitos constituidos por las Dependencias y Entidades, a los Trabajadores que obtuvieron créditos para vivienda o, en su caso, devolverles las aportaciones a aquellos que durante su tiempo de prestación de servicios, no obtuvieron un crédito para vivienda.

La devolución de las aportaciones ocurría al presentarse alguno de los siguientes supuestos:

- i. Separación del sector público, con 50 (cincuenta) años o más de edad,
- ii. Jubilación, e
- iii. Incapacidad total permanente.

Es importante mencionar que en este periodo no existía la Subcuenta 5% SAR. En consecuencia, para llevar a cabo la individualización de los depósitos constituidos y cuantificarlos, era necesario que los Trabajadores presentaran al FOVISSSTE, unos documentos denominados Hojas Únicas de Servicios que eran proporcionadas por las Dependencias y Entidades en las que prestaban sus servicios, a través de las cuales estas



f

Dependencias y Entidades reconocían a los Trabajadores los diferentes periodos de prestación de servicios así como sus sueldos y licencias.

Segunda Etapa: 1993 - 2007

A partir de 1993, surgió el concepto de la Subcuenta 5% SAR, a través de la cual los Trabajadores acumulan en sus propias cuentas individuales del SAR, las Aportaciones que en su favor realizan las Dependencias y Entidades en que prestan sus servicios. Los recursos son administrados por el FOVISSSTE y, la información de las cuentas individuales, es administrada por las instituciones de crédito y entidades financieras autorizadas por la CONSAR. Los saldos acumulados pueden ser aplicados como pago inicial del crédito para vivienda que les sea concedido por el FOVISSSTE, y las aportaciones subsecuentes que en su favor depositen las Dependencias y Entidades se utilizan como parte de la amortización de dichos créditos.

Hasta 2007, la devolución a los Trabajadores, o en su caso, a los beneficiarios de los mismos, de los saldos acumulados en su favor se llevaba a cabo al presentarse las causales mencionadas en la Primera Etapa.

Tercera Etapa: 2008 a la fecha

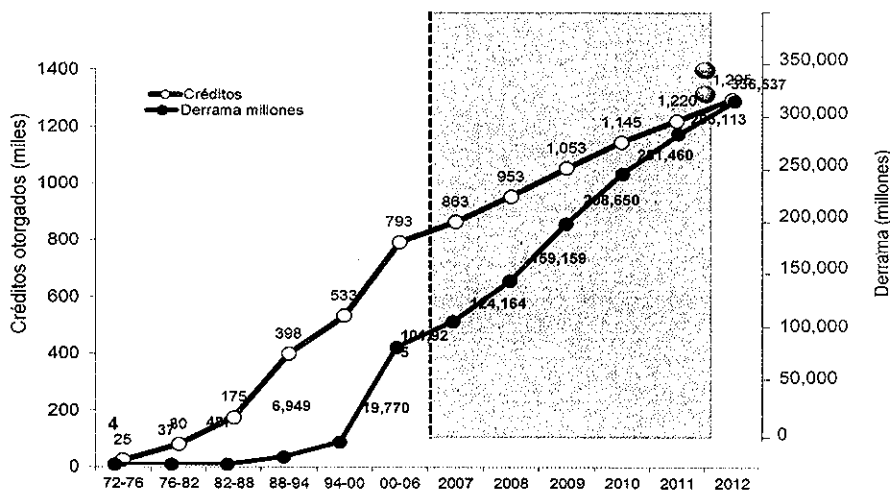
Durante esta última etapa, el FOVISSSTE continúa siendo el administrador de los recursos derivados de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades. Los saldos acumulados en la Subcuenta 5% SAR, se aplican como pago inicial del Crédito Hipotecario que les sea otorgado. De igual forma las posteriores Aportaciones de Dependencias y Entidades que en su favor sean depositadas al FOVISSSTE, son aplicadas al saldo insoluto del crédito.

En caso de que algún Trabajador no hubiere recibido un Crédito Hipotecario, al momento de su baja éstos podrán utilizar el saldo acumulado en su favor, de acuerdo al régimen pensionario que hayan seleccionado de entre:

- i. Sistema de Reparto. En cuyo caso, pueden disponer de los recursos acumulados, solicitando la entrega de los mismos a PENSIONISSSTE o la AFORE que administre su cuenta individual, y
- ii. Sistema de Cuentas Individuales. En cuyo caso, el saldo acumulado será traspasado a PENSIONISSSTE o la AFORE, para integrarlo al monto constitutivo de su pensión.

Metas y Resultados 2007 - 2012

Pasado, Presente y Futuro



Desde 2007, el FOVISSSTE se encuentra inmerso en un proceso de reorganización y modernización institucional cuyos principales objetivos son:

- i. **Administración Oferta - Demanda de Crédito y Vivienda.**
 - Atender la demanda de vivienda, incrementando la oferta del crédito para los Trabajadores.
 - Responder a la oferta o demanda del mercado inmobiliario.
- ii. **Diversificación de fuentes de financiamiento.**
 - Contar con los recursos financieros oportunos y suficientes para cumplir con los objetivos de originación de Créditos Hipotecarios de corto y mediano plazo.
- iii. **Transparencia y Rendición de Cuentas.**
 - Establecer estrictos parámetros de reporte y transparencia en la información.
- iv. **Mejora y Reorganización Institucional y de Procesos.**
- v. Mejorar la calidad de la administración y recuperación de la cartera hipotecaria.
- vi. Mejorar servicios a los acreditados.
- vii. Reingeniería de procesos enfocados en la modernización tecnológica de información del FOVISSSTE.
- viii. Programa permanente de capacitación a empleados.

Como resultado de la exitosa implementación del programa de modernización y transformación institucional, inspirado y sustentado en la transparencia y rendición de cuentas, al cierre de 2011, se han alcanzado, entre otros, los siguientes resultados agregados:

En 2011 se otorgaron un total de 75,163 créditos de las diferentes líneas de crédito, lo que ha permitido alcanzar la meta programada para la presente administración. Es decir, de 2007 a 2011 se han otorgado un total de 427,675 créditos con una derrama económica de \$175,686 millones de pesos. El valor promedio de los créditos otorgados es de \$410,793 pesos.

- i. **Administración Oferta - Demanda de Crédito y Vivienda.**
- ii. Mejora en la calidad de atención usuarios y acreditados potenciales:

Durante 2009, se incrementaron los puntos de atención a usuarios: de 24 instituciones financieras asociadas al inicio del ejercicio a 33 instituciones al cierre de 2009, mismas que representan un total de 3,402 ventanillas al cierre de 2009.

Adicionalmente, en 2010 se realizaron más de 70 ferias de vivienda en las cuales se trabajó de manera conjunta con desarrolladores en cada uno de los estados de la república mexicana promoviendo las 6 líneas de producto, lo cual aunado al esquema de sorteo para el producto tradicional y la promoción local permitió superar la meta de los 90,000 créditos establecida para dicho ejercicio.

- iii. Balance oferta-demanda de vivienda:

2009 dio inicio a una nueva etapa caracterizada por el estricto monitoreo del balance entre oferta y demanda de vivienda, no sólo en términos de vivienda disponible y en proceso de construcción, sino también en términos de calidad y sustentabilidad;

Por otro lado en 2010 se avanzó en el tema de "Vivienda Sustentable" la cual permite al acreditado garantizar la sustentabilidad de la vivienda en el tiempo mediante esfuerzos que van desde creación de administración de colonos, tratamiento de aguas, uso de eco-tecnología que terminan siendo ahorros para el acreditado, se llevó a cabo el primer concurso de "Vivienda Social Integral Fovissste", el cual tuvo como resultado propuestas para cada uno de los diferentes climas que se tienen en el país.



6

iv. Incremento del volumen de crédito:

Atendiendo a las metas establecidas en el programa de modernización y transformación institucional de FOVISSSTE, se ha atendido la demanda potencial de crédito, multiplicando el promedio de créditos otorgados anualmente, pasando de 12,000 créditos en 2002 a 75,163 créditos en 2011 por un monto acumulado en ese periodo de \$234,612 millones de Pesos. De acuerdo al Programa de Financiamiento para 2012, se tiene prevista una colocación de hasta 75,000 créditos, con una derrama estimada de \$53,180 millones de Pesos.

v. Diversificación de Productos:

Desde 2002 el número de créditos otorgados, así como el tipo de productos ofrecidos, ha aumentado, de una colocación de crédito menor a 10,000 créditos del producto tradicional en 2002, a más de 100,000 créditos en 2011 en las 6 modalidades (Tradicional, Subsidio, Pensiona2, Conyugal, Cofinanciados (Alia2+ y Respalda2)

vi. Avalúos:

Adicionalmente, para mejorar la calidad y confiabilidad de la información de los avalúos inmobiliarios el 21 de Octubre del 2009 se firmó un convenio de colaboración, con la Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C.

vii. **Diversificación de fuentes de financiamiento.**

- Incursión en los mercados de valores (*Ver Sección "IV.4. FOVISSSTE como Administrador" para mayor información sobre las emisiones de FOVISSSTE*).

viii. **Transparencia y Rendición de Cuentas.**

- ix. Supervisión. Evaluación permanente por parte de autoridades y supervisores (Secretaría de la Función Pública, CNBV, Auditoría Superior de la Federación) así como auditores externos (PricewaterhouseCoopers) y calificadoras (Standard & Poor's).
- x. Gobierno Digital. El portal institucional constituye un vehículo eficaz de información, trámites y consultas para todos los usuarios tanto internos, como externos. Asimismo el portal facilita el proceso de otorgamiento de crédito, la capacitación en línea, entre otros. De junio de 2009 al cierre de 2011, se recibieron cerca de 7'000,000 de consultas.

xi. **Mejora y Reorganización Institucional y de Procesos.**

- Para el éxito del proyecto de modernización, la capacitación permanente ocupa un lugar prioritario. Así en 2011, se impartieron 174 cursos de capacitación especializada a los empleados de FOVISSSTE lo cual representó cerca de 42,267 horas dando como resultado que el 109.56 % de los empleados se haya capacitado, es decir, en promedio se capacitó en más de un tema relacionados a los nuevos procesos y procedimientos operativos cada empleado.
- Se simplificó y transparentó la operación.
- Custodia de Expedientes. De igual forma, en 2009 FOVISSSTE contrató un servicio de guarda valores, con el objeto de garantizar la debida integración de la totalidad de los expedientes de los créditos otorgados por el Fondo, su digitalización, guarda y custodia, para preservarlos con la mayor seguridad durante la vida del crédito, facilitar su identificación, localización y acceso físico. Al cierre del 2011, 85% de los expedientes ya han sido migrados y digitalizados.
- Desde 2008 FOVISSSTE cuenta con certificaciones ISO 9001:2008 e ISO 27001:2005 en relación con sus principales procesos operativos, así como con la certificación ESR y la MEG.



6

xii. **Posicionamiento en Mercados de Valores.**

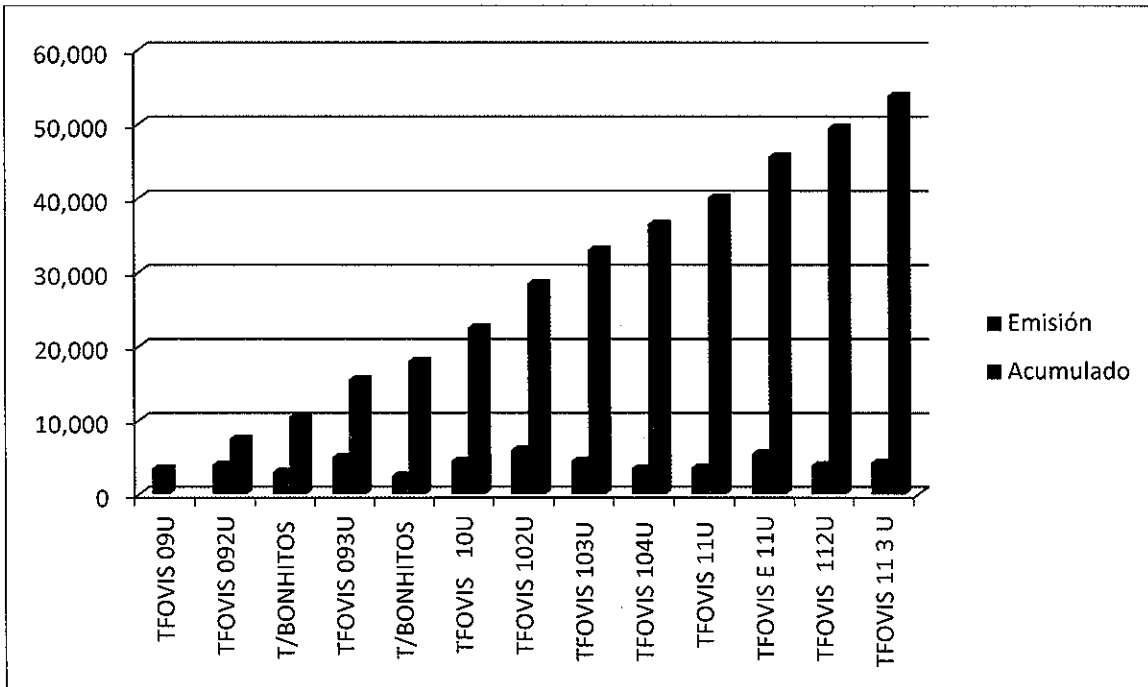
- Entre 2009 y 2011, FOVISSSTE fue uno de los principales emisores de títulos respaldados por hipotecas del mercado mexicano. De igual forma, el FOVISSSTE se posicionó como el segundo más importante emisor de valores en México, por monto colocado.
- Las siguientes gráficas muestran la presencia de FOVISSSTE en los mercados de capital:

Cartera en Mercados de Valores en México

Emisión	Monto Emitido	Acumulado
	(\$Millones de Pesos)	
TFOVIS 09U	3,500	-
TFOVIS 092U	4,000	7,500
FOVIHIT 09U	2,999	10,499
TFOVIS 09-3U	5,005	15,504
FOVIHIT 09U (reapertura)	2,484	17,988
TFOVIS 10U	4,500	22,488
TFOVIS 10-2U	6,000	28,488
TFOVIS 10-3U	4,500	32,988
TFOVIS 10-4U	3,500	36,488
TFOVIS 11U	3,608	40,096
TFOVI E11U	5,501	45,597
TFOVIS 11-2U	3,918	49,515
TFOVIS 11-3U	4,308	53,823

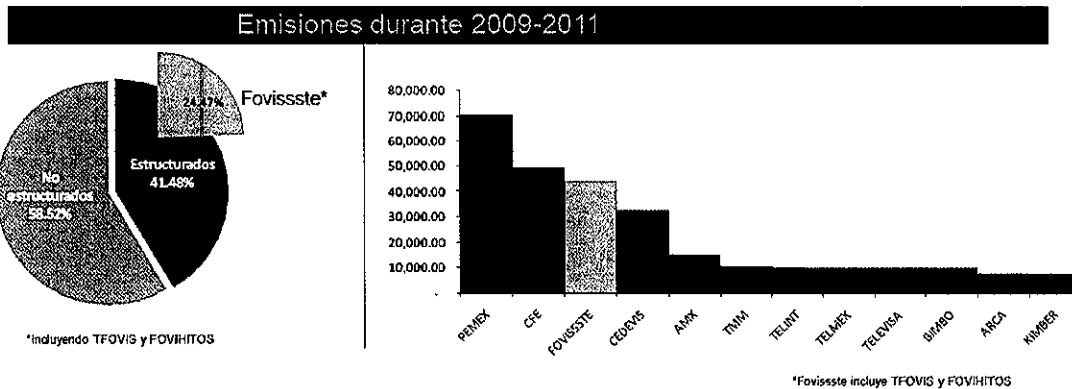
Fuente: FOVISSSTE





Fuente: FOVISSSTE

Emisores con mayor participación en Mercados de Valores en México



Fuente: FOVISSSTE con información de BMV

Programa de Financiamiento

El 22 de septiembre de 2011, la Junta Directiva de FOVISSSTE, autorizó el Programa de Financiamiento del Fondo de la Vivienda 2012.

En particular, el Programa de Crédito 2011 del FOVISSSTE establece una meta de otorgamiento de 70,000 créditos, la cual podrá incrementarse hasta 75,000 créditos dependiendo de la demanda de crédito. Dicha meta de colocación, se distribuye por producto de la siguiente manera:

Programa de Crédito 2012: Escenario Básico



Handwritten signature

Esquema	Otorgamiento (# de Créditos)	%	Derrama programada (MDP)
Tradicional	45,000	64.3%	\$22,687
Con Subsidio	1,000	1.4%	\$281
Pensionados	1,000	1.4%	\$362
Conyugales	3,000	4.3%	\$4,861
Alia2+	12,500	17.9%	\$15,919
Respalda2	7,500	10.7%	\$9,069
Total	70,000	100%	\$53,180

Fuente: FOVISSSTE

Programa de Crédito 2012: Escenario Ampliado

Esquema	Otorgamiento (# de Créditos)	%	Derrama programada (MDP)
Tradicional	47,000	62.7%	\$23,695
Con Subsidio	1,500	2.0%	\$422
Pensionados	1,000	1.4%	\$362
Conyugales	3,000	4.0%	\$4,861
Alia2+	14,000	18.7%	\$17,829
Respalda2	8,500	11.3%	\$10,279
Total	75,000	100%	\$57,448

Fuente: FOVISSSTE

FOVISSSTE cuenta con diversas fuentes de financiamiento que le permiten llevar a cabo el fondeo de los créditos hipotecarios a los Trabajadores, siendo las principales la cobranza de cartera (esto es las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, como mecanismos para la recuperación de los Créditos Hipotecarios), así como productos financieros derivados de las inversiones de los recursos del Fondo, en valores a cargo del Gobierno Federal, a través del Banco de México e instrumentos de la banca de desarrollo.

Asimismo, derivado de las Emisiones que se realizan al amparo del Programa, FOVISSSTE recibe recursos adicionales que le permiten otorgar un mayor número de Créditos Hipotecarios.

El cuadro siguiente muestra el presupuesto de ingresos de FOVISSSTE aprobado para el ejercicio fiscal 2012, en el Escenario Básico de otorgamiento de crédito:

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE PRESUPUESTO DE INGRESOS 2012

(MILES DE PESOS)

INGRESOS	
APORTACIONES 5% BRUTAS	12,216,942
APLICACIÓN 5% SAR A CARTERA BURSATILIZADA	(2,090,257)
APORTACIONES 5% NETAS	10,126,685
RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS BRUTA	23,634,307
ENTREGA DE RECUPERACIÓN DE CARTERA BURSATILIZADA	(11,760,140)
DEVOLUCION DE DESCUENTOS INDEBIDOS	(820,000)
RECUPERACIÓN DE CREDITOS HIPOTECARIOS NETA	11,054,167
OTROS INGRESOS	355,493



6

INTERESES POR INVERSIONES TEMPORALES	155,704
OTROS INGRESOS	199,789
BURSATILIZACIÓN	19,200,000
SUMAN LOS INGRESOS BRUTOS	55,406,742
SUMAN LOS INGRESOS NETOS	40,736,345

Fuente: FOVISSSTE

Al respecto, es importante precisar que la diferencia entre el importe de la derrama programada por otorgamiento de crédito y el presupuesto de ingresos, obedece a que los productos cofinanciados (Alia2+ y Respalda2) se financian en parte con recursos de las instituciones financieras que participan en estos esquemas.

Asimismo, vale la pena mencionar que el monto de bursatilización contemplado para 2011, es de \$19,200 millones de Pesos; en el entendido que, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes, dicho monto se podría ampliar de acuerdo a la demanda de crédito y las necesidades de FOVISSSTE.

c. Productos ofrecidos por FOVISSSTE

Con anterioridad a 2006, los créditos se originaron únicamente bajo el esquema Tradicional y a partir del año 2007, FOVISSSTE aumentó los esquemas de originación de créditos a los 6 (seis) productos que se describen a continuación:

- i. Tradicional: Este financiamiento consiste en créditos individuales asignados mediante Sorteo, para la adquisición de vivienda nueva o usada, redención de pasivos hipotecarios, construcción en terreno propio, ampliación de vivienda y reparación o mejoramiento de vivienda y construcción común en terreno propio ("Crédito Tradicional").
- ii. Con Subsidio: Crédito individual para la línea de adquisición de vivienda nueva o usada, que se asigna conforme a las Reglas, cuyo importe es complementado con un subsidio al frente a favor del Deudor Hipotecario, de conformidad con las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ("Esta es tu Casa"), publicadas en el DOF el 8 de Septiembre de 2008 y su modificación el 7 de Agosto de 2009.
- iii. Pensiona2: Financiamiento de crédito individual que se asigna de conformidad con las Reglas, para adquisición de vivienda nueva o usada.
- iv. Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT: Crédito que ambas instituciones otorgarán para sumar la capacidad de crédito de los derechohabientes que estén casados, independientemente del régimen conyugal y que uno cotice en FOVISSSTE y el cónyuge en INFONAVIT, indistintamente, con la intención de obtener mayor capacidad de compra, para la adquisición de vivienda nueva o usada.
- v. Alia2 Plus: Financiamiento de crédito diseñado para potenciar el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR, con un crédito de FOVISSSTE más recursos provenientes de entidades financieras, para adquisición de vivienda nueva o usada. El crédito se otorga en Pesos a tasa fija, con un plazo de 5 (cinco) a 30 (treinta) años. El valor de la vivienda no está topado.
- vi. Respalda2: Financiamiento de crédito individual en que el Deudor Hipotecario aporta recursos de su saldo en la Subcuenta 5% SAR, complementándose con



el crédito que obtenga de una entidad financiera para la adquisición de vivienda nueva o usada.

Estos 6 (seis) tipos de créditos, actualmente se originan mediante 2 (dos) diferentes procesos: (i) con Sorteo, y (ii) sin sorteo.

A continuación se presentan las principales características de los distintos productos que oferta FOVISSSTE:

Modalidad de Crédito:	Tradicional	Con Subsidio	Respalda ²	Conyugal	Alia ²	Pensiona ²
Destino:	Adquisición, construcción, ampliación, reparación, mejoramiento de vivienda, redención de pasivos	Adquisición de vivienda nueva sustentable o usada	Adquisición de vivienda nueva o usada	Adquisición de vivienda nueva o usada	Adquisición de vivienda nueva o usada y redención de pasivos	Adquisición de vivienda nueva o usada
Monto Máximo:	Hasta \$803,544.78, equivalente a 441.8655 VSM (más el saldo de la subcuenta SAR)	Hasta \$276,344.42 (más el saldo de la subcuenta SAR) + subsidio hasta \$60,011.42. Valor máximo de la vivienda: \$287,327.42	Saldo de la subcuenta SAR. Cofinanciador otorga crédito por monto restante hasta por la capacidad de endeudamiento del Trabajador. Valor máximo de la vivienda: Sin límite	Hasta \$803,544.78 (más el saldo de la subcuenta SAR) + crédito INFONAVIT. Valor máximo de la vivienda: \$1,182,043.20	Hasta \$ 218,321.19 (más el saldo de la subcuenta SAR), Cofinanciador otorga crédito por monto restante hasta 95% del valor de la vivienda. Valor máximo de la vivienda: Sin límite	Hasta \$398,116.51 equivalente a 218.92294 VSM. Se puede otorgar un subsidio de \$60,011.42.
Amortización:	30% del sueldo base en la subcuenta del SAR y aportaciones bimestrales 5% SAR	30% del sueldo base en la subcuenta del SAR y aportaciones bimestrales 5% SAR	Se aplica el saldo en la subcuenta del SAR al momento de contratar	30% del sueldo base en la subcuenta del SAR y aportaciones bimestrales 5% SAR	10% del sueldo base en la subcuenta del SAR y aportaciones bimestrales 5% SAR	20% de la pensión
Penalidad por prepago:	Sin penalidad por pago anticipado	Sin penalidad por pago anticipado	Sin penalidad por pago anticipado	Sin penalidad por pago anticipado	Sin penalidad por pago anticipado	-
Plazo:	Máximo 30 años	Máximo 30 años	FOVISSSTE: Máximo 30 años / Cofinanciador: 5, 10, 20 o 30 años	FOVISSSTE e INFONAVIT: Máximo 30 años	FOVISSSTE: Máximo 30 años / Cofinanciador: 5, 10, 20 o 30 años	Máximo 30 años
Denominación:	Salarios Mínimos	Salarios Mínimos	FOVISSSTE: Pesos	FOVISSSTE e INFONAVIT: Salarios Mínimos	FOVISSSTE: Salarios Mínimos Cofinanciador: Pesos	Salarios Mínimos
Tasa de Interés:	De 4% a 6%	4%	De 4% a 6%	FOVISSSTE de 4% a 6% e INFONAVIT de 7% a 9%	FOVISSSTE de 4% a 6% y Cofinanciador tasa fija	De 4% a 6%
Subsidio:	No	Posible hasta por un monto máximo de \$60,011.42	No	No	No	Posible hasta por un monto máximo de \$60,011.42
Acreditados:	Trabajadores	Derechohabientes con salario integrado hasta 2.6 salarios mínimos en lo individual	Trabajadores	Trabajadores y cónyuges que sean derechohabientes de INFONAVIT	Trabajadores	Pensionados con edad entre 47 y 74 años
Origenación:	Mediante Sorteo	En conjunto con CONAVI	En conjunto con entidades financieras	En conjunto con INFONAVIT	En conjunto con entidades financieras	Solo FOVISSSTE

Fuente: FOVISSSTE



6

Por otra parte, desde Agosto de 2006 los créditos son originados directamente por FOVISSSTE como acreditante¹.

Crédito Tradicional

El producto Tradicional se puede destinar a la adquisición de vivienda (nueva o usada), construcción individual y común en terreno propio, ampliación, mejoramiento, reparación y redención de pasivos hipotecarios (el "Crédito Tradicional").

Los Créditos Hipotecarios que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, corresponden al producto "Tradicional" cuyo destino es la adquisición de vivienda nueva exclusivamente. Dichos créditos son originados mediante el proceso de Sorteo.

Características del Crédito Tradicional para adquisición de vivienda

- i. Los créditos se formalizan mediante escritura pública y su posterior inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente;
- ii. Los créditos están denominados en VSM;
- iii. No existe un monto mínimo para el otorgamiento del crédito y el monto máximo asciende a 441.8655 VSM (equivalente al 1° de Enero de 2011 a \$803,444.78 Pesos más el saldo de la Subcuenta 5% SAR) en términos del Programa de Financiamiento 2011;
- iv. El plazo máximo es de 30 (treinta) años;
- v. La tasa de interés anual del crédito, en términos de VSM, es de 4% (cuatro por ciento) a 6% (seis por ciento) en función del salario del acreditado;
- vi. Cada crédito cuenta con el Seguro y con la Garantía del Crédito de Vivienda;
- vii. La amortización del crédito se realiza con el Descuento Sobre Nómina y las Aportaciones de las Dependencias y Entidades;
- viii. Los Deudores Hipotecarios pueden realizar Aportaciones Directas;
- ix. No hay penalizaciones por pago anticipado;
- x. La vivienda deberá reunir las características mínimas que se indican a continuación.
- xi. Adicionalmente, cabe mencionar que los Créditos Tradicionales deben cumplir con los Requisitos de Elegibilidad.

Características de la vivienda

Las viviendas objeto de financiamiento deben contar cuando menos con las siguientes características:

- i. Que su uso sea exclusivamente habitacional (el Inmueble no debe contener locales comerciales, ni bodegas);
- ii. Que su vida útil remanente sea al menos de 30 (treinta) años;
- iii. Que cuente con urbanización y los servicios mínimos como son: agua, drenaje, electricidad y servicios públicos integrados;
- iv. Que la vivienda no cuente con techos de lámina, ni pisos de tierra, y
- v. Adicionalmente desde 2006 sólo se financia la adquisición de viviendas inscritas en el RUV.

¹ Previo a esa fecha, la originación de Créditos Hipotecarios se realizaba a través de las entidades financieras (sociedades financieras de objeto limitado, hipotecarias e instituciones de crédito) como acreditantes, con los recursos canalizados por la SHF, que ésta obtenía mediante las emisiones privadas de bonos a su vez adquiridos por FOVISSSTE.



6

d. Originación y otorgamiento de crédito hipotecario

FOVISSSTE es la segunda entidad con mayor originación de hipotecas a nivel nacional. Atiende a una población potencial de más de 2.3 millones de cotizantes y a la fecha administra más de 1.2 millones de créditos, los cuales se encuentran diversificados por Entidad Federativa, Producto, Dependencia o Entidad entre otros factores.

FOVISSSTE cuenta con 35 (treinta y cinco) Gerencias Regionales (antes Departamentos de Vivienda Estatales); esto es oficinas de atención a derechohabientes de FOVISSSTE, distribuidas en las 32 entidades federativas de México, y ventanillas en 27 (veintisiete) instituciones financieras. Esta infraestructura le permite atender a sus acreditados de manera eficiente y oportuna.

Proceso de Sorteo.

El Sorteo es el proceso mediante el cual se asignan los créditos del producto Tradicional, esto es la mayor parte de los créditos hipotecarios que otorga FOVISSSTE. Este mecanismo de asignación de crédito se instituyó en 2002 debido a la gran demanda de crédito por parte de los afiliados al ISSSTE que contrasta con los recursos limitados del Fondo de la Vivienda. Mediante el proceso de Sorteo, todos los interesados en tener un Crédito Tradicional tienen las mismas posibilidades de obtenerlo.

El Sorteo es un proceso aleatorio, pero que toma en cuenta: (i) la Dependencia o Entidad en la que labora el solicitante; (ii) la entidad federativa en la que se solicita la vivienda; (iii) la antigüedad del solicitante en el sector público; y (iv) el número de créditos solicitados para cada destino del crédito (adquisición de vivienda, construcción y redención de pasivos hipotecarios).

El proceso de Sorteo se encuentra certificado mediante ISO 9001:2000, y es auditado por la Función Pública a través del Órgano Interno de Control y certificado ante Notario Público, con la finalidad de verificar la transparencia del proceso.

Requisitos para participar en el Sorteo

Pueden participar en el Sorteo, los Trabajadores derechohabientes del ISSSTE que se encuentren activos al servicio de Entidades y Dependencias y que hayan cotizado en FOVISSSTE por un lapso mínimo de 9 (nueve) bimestres acumulados. En el entendido que no se otorgará el Crédito Hipotecario si el solicitante ha sido beneficiado con el otorgamiento de un crédito con cargo a FOVISSSTE anteriormente.

Fases del Sorteo

- i. Publicación nacional de la convocatoria;
- ii. Registro electrónico de solicitudes (en esta etapa se valida que el solicitante esté activo en el Sector Público y que la Dependencia y Entidad cotice a FOVISSSTE). Al finalizar esta etapa, el cotizante queda registrado como acreditado potencial con un número único para cualquier proceso en el Sistema de Originación;
- iii. Se lleva a cabo el proceso de Sorteo;
- iv. Publicación de resultados definitivos;
- v. Migración de base de datos de ganadores al Sistema de Originación, validado por el Órgano Interno de Control.

Sistema Origen / Enlace.

El Sistema Origen / Enlace es el proceso de operación a través del cual se articula la participación de los diversos actores que intervienen en la originación, formalización y pagos de los créditos hipotecarios.

Los principales actores que participan en dicho proceso son:

- FOVISSSTE

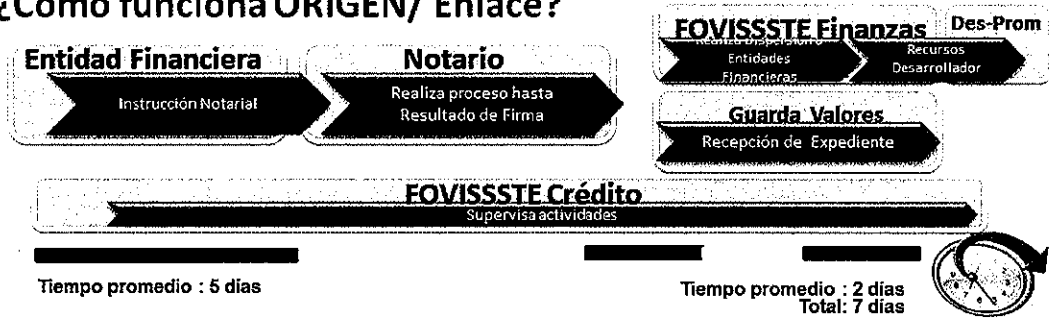


6

- Derechohabientes beneficiarios de un crédito (Demanda de Vivienda)
- Desarrolladores de vivienda (Oferta de Vivienda)
- Entidades Financieras
- Asociación Nacional del Notariado Mexicano ("ANNM")
- Notarios
- Unidades de Valuación y Valuadores
- Guarda valores

A continuación se muestra de forma esquemática las principales etapas y tiempos estimados para el otorgamiento de crédito bajo el Sistema Origen / Enlace.

¿Cómo funciona ORIGEN/ Enlace?



Fuente: FOVISSSTE

El Sistema Origen / Enlace, es además una herramienta informática de vanguardia, que integra el Sistema de Originación de Créditos ("SIO") y el Sistema Enlace, y que permite garantizar la transparencia, seguridad y confidencialidad de la información de los trabajadores acreditados, reducir los tiempos de los trámites, así como el pago expedito de los créditos formalizados.

Una vez que el solicitante resultó elegible a través del Sorteo, los distintos participantes en el proceso deberán realizar los siguientes pasos para la formalización de su crédito:

SIO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generación de expediente por parte de Entidad Financiera elegida por el acreditado. 2. Asignación de Vivienda. Depende de la selección por parte del acreditado de la vivienda, misma que deberá estar inscrita en el RUV. 3. Supervisión Técnica 4. Verificación Final de Importes 5. FOVISSSTE valida la debida integración de los expedientes 6. Instrucción Notarial 	}	<ul style="list-style-type: none"> • DERECHOHABIENTE • ENTIDAD FINANCIERA • UNIDAD DE VALUACIÓN
Sistema Origen / Enlace	<ol style="list-style-type: none"> i. Instrucciones recibidas ii. Notificación fecha estimada de firma iii. Notificación fecha de firma iv. Aviso de pago de gastos (50%) v. Notificar entrega a Registro vi. Aviso de pago de gastos (25%) vii. Notificación salida de Registro viii. Notificación entrega de Testimonios ix. Aviso de pago de honorarios remanentes (25%) 	}	<ul style="list-style-type: none"> • ENTIDAD FINANCIERA • NOTARIO • DERECHOHABIENTE
SIO	<ol style="list-style-type: none"> 7. Armado de Paquete 8. Confirmación de recepción de expedientes 9. Revisión y digitalización de expedientes 10. Revisión digital del expediente en FOVISSSTE 	}	<ul style="list-style-type: none"> • ENTIDAD FINANCIERA • GUARDA VALORES • FOVISSSTE
SIBADAC	<ol style="list-style-type: none"> 11. Envío de la Orden de Descuento a la Dependencia o Entidad correspondiente 12. Marcaje Inicial del monto que tiene el acreditado en la Subcuenta 5% SAR. 	}	<ul style="list-style-type: none"> • FOVISSSTE

Fuente: FOVISSSTE

IV.2. SEGUROS

Seguro de Daños

El FOVISSSTE tiene contratado por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, un seguro que cubre daños materiales de máximo 930,000 viviendas hasta por la cantidad máxima de \$366,103'800,000.00, el cual cubre a valor de reposición la totalidad de la construcción de la vivienda incluyendo mejoras, adaptaciones y ampliaciones realizadas antes del siniestro. Los principales riesgos cubiertos son: daños causados por incendio, rayo, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos de aeronaves, caída de árboles, riesgos geológicos, fenómenos hidrometeorológicos, responsabilidad civil, entre otros.

El FOVISSSTE paga a la Aseguradora por adelantado, al inicio de cada ejercicio, el costo del seguro de daños correspondiente a dicho ejercicio.

Adicionalmente el FOVISSSTE cuenta con los siguientes seguros para los acreditados:

- Contenidos, hasta 30 mil Pesos cuando sean más de 20 viviendas afectadas por evento.
- Responsabilidad Civil, por daños causados a terceros, debido a siniestros ocurridos en las viviendas de los acreditados, hasta por 15 millones de Pesos por evento.
- Gastos extraordinarios, apoyo para renta, mudanza, guarda de muebles, hasta por 7 meses por \$5,000.00 cada uno, máximo \$35,000.00.

Garantía del Crédito de Vivienda



En base a un cálculo actuarial, el FOVISSSTE tiene constituida una reserva para cubrir los saldos insolutos de aquellos los créditos hipotecarios ante un supuesto de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos los Créditos Hipotecarios.

IV.3. DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE FOVISSSTE

Descripción General

A continuación se presenta información financiera de FOVISSSTE, cuya fuente son sus Estados Financieros dictaminados por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de, 2007, 2008, 2009 y 2010 y así como reportes de cartera no dictaminados al 30 de Noviembre de 2011. La información contenida en esta Sección se presenta en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico del portafolio que conforma el Patrimonio del Fideicomiso. La información señalada más adelante está relacionada con el comportamiento histórico de los créditos hipotecarios que han sido parte de las bursatilizaciones anteriores que ha llevado a cabo FOVISSSTE y no son, ni podrán ser consideradas como, una indicación del comportamiento histórico de, o garantía o estimación de un comportamiento futuro de, los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los inversionistas potenciales deberán revisar esta información cuidadosamente considerando el contexto apropiado.

Al cierre de Noviembre de 2011, FOVISSSTE administra una cartera total de créditos por un monto aproximado de \$213,463'000,000.00 (Doscientos Trece Mil Cuatrocientos Sesenta y Tres Millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que dicho monto se encuentra integrado por \$149,527'000,000.00 (Ciento Cuarenta y Nueve Mil Quinientos Veintisiete Millones de Pesos 00/100 M.N.) de cartera no cedida, reportada en balance, y \$63,936'000,000.00 (Sesenta y Tres Mil Novecientos Treinta y Seis Millones de Pesos 00/100 M.N.) de cartera en bursatilizaciones, habiendo otorgado más de un millón de créditos a lo largo de su historia.²

Cartera Total Administrada (2002 - Nov 2011)

Año	Cartera no cedida, en balance	Cartera bursatilizada
2002	85,597	-
2003	87,159	-
2004	96,225	-
2005	103,320	-
2006	111,938	-
2007	123,440	-
2008	137,082	-
2009	149,145	20,493
2010	148,527	46,216
Nov-2011	149,527	63,936

* Cifras en millones de Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Información por Cosecha al 30 de Noviembre de 2011³

² Dicha cantidad no incluye la separación de "cartera no cedida, en balance" a "cartera bursatilizada" de la emisión TFOVIS 11-3U cuyo monto al 30 de Noviembre de 2011 asciende aproximadamente a \$5,936 millones de Pesos.

³ Los datos de Cosecha incluyen el Total de Cartera Administrada, cartera no cedida, en balance y cartera bursatilizada. No incluye datos de cartera originada antes del 2002.



6

Año	Total de Cartera		TOTAL %		Cartera Vencida		Vencido %	
	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo
Total Global	655,480	192,398,550,990	100%	100%	58,812	20,453,403,186	9.0%	10.6%
2002	12,999	1,917,646,836	100%	100%	1,536	387,175,738	11.8%	20.2%
2003	68,900	12,042,416,177	100%	100%	8,169	2,201,405,891	11.9%	18.3%
2004	51,383	10,486,093,001	100%	100%	5,769	1,643,102,147	11.2%	15.7%
2005	52,947	12,012,800,760	100%	100%	5,503	1,629,935,879	10.4%	13.6%
2006	79,562	18,988,955,365	100%	100%	8,108	2,437,062,654	10.2%	12.8%
Total	265,791	55,447,912,140	100%	100%	29,085	8,298,682,308	10.9%	15.0%
2007	70,389	17,461,869,584	100%	100%	5,405	1,805,110,400	7.7%	10.3%
2008	78,045	21,208,591,038	100%	100%	5,986	2,159,592,783	7.7%	10.2%
2009	102,664	42,778,508,421	100%	100%	9,132	4,301,272,726	8.9%	10.1%
2010	83,565	33,793,491,018	100%	100%	7,866	3,361,858,940	9.4%	9.9%
Nov-11	55,026	21,708,178,789	100%	100%	1,338	526,886,029	2.4%	2.4%
Total	389,689	136,950,638,851	100%	100%	29,727	12,154,720,877	7.6%	8.9%

*Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Del total de la cartera de créditos hipotecarios activos administrados por FOVISSSTE, al 30 de Noviembre de 2011, el 83.8% (ochenta y tres punto ocho por ciento) está representado por empleados que se encuentran dentro del sector público, 6.3% (seis punto tres por ciento) corresponde a empleados Fuera del Sector y el restante 9.9% (nueve punto nueve por ciento) por Pensionados.

Como se mencionó anteriormente, desde 2007 FOVISSSTE ofrece seis productos a los Trabajadores (Tradicional, Subsidio, Pensiona2, Conyugal y Cofinanciados que incluye Alia2+ y Respalda2), siendo el Crédito Tradicional el más importante dentro de la cartera. Durante el periodo comprendido entre el 1 de Enero 2007 y el 30 de Noviembre de 2011, los créditos del esquema Tradicional, representaron el 84.1% (ochenta y cuatro punto uno por ciento) del total de créditos originados durante ese periodo.

Después del Crédito Tradicional, el producto "Cofinanciados" es el de mayor relevancia con una participación del 9.2% (nueve punto dos por ciento) del total de créditos otorgados durante el periodo comprendido entre el 1 de Enero 2007 y el 30 de Noviembre de 2011.

El cuadro siguiente, muestra el detalle de créditos otorgados por tipo de producto al 31 de Diciembre, por los ejercicios 2002 a 2010, y al 30 de Noviembre por el ejercicio 2011.

Créditos Otorgados por Tipo de Producto (2002 - Nov 2011)

Productos	Nov-2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
TRADICIONAL	44,326	77,650	89,937	70,639	60,688	79,047	50,921	52,218	68,168	11,068
PENSIONA2	3,084	5,214	2,712	3,914	664	-	-	-	-	-
ALIA2+	5,107	3,672	4,805	13,108	9,061	-	-	-	-	-
SUBSIDIO	921	2,194	398	785	683	-	-	-	-	-
CONYUGAL	1,540	1,701	2,053	1,287	18	-	-	-	-	-
RESPALDA2	409	619	177	407	126	-	-	-	-	-
Total	55,387	91,050	100,082	90,140	71,240	79,047	50,921	52,218	68,168	11,068

*Cifras en número de créditos

Fuente: FOVISSSTE

Clasificación de Cartera

A continuación se presenta información de cartera vigente y vencida, respecto del total de cartera de FOVISSSTE en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico de los portafolios que lleguen a conformar el Patrimonio del Fideicomiso.

El siguiente cuadro presenta información de toda la cartera administrada por FOVISSSTE, 31 de Diciembre, por los ejercicios 2002 a 2010, y al 30 de Noviembre por el ejercicio 2011:



6

Clasificación Fin de Año	Nov-2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Cartera Vigente no Codida	125,655	108,844	105,950	120,194	103,918	95,660	36,392	37,340	344,433	20,674
Cartera Vencida no Codida	23,872	39,683	43,195	16,887	19,523	-	-	-	-	-
Total no Codida	149,527	148,527	149,145	137,081	123,441	95,660	36,392	37,340	344,433	20,674
Cartera Vigente en Bursatilizaciones	61,970	45,555	19,607	-	-	-	-	-	-	-
Cartera Vencida en Bursatilizaciones	1,966	661	886	-	-	-	-	-	-	-
Total en Bursatilizaciones	63,936	46,216	20,493	-	-	-	-	-	-	-
Total Cartera Administrada	213,463	194,743	169,638	137,081	123,441	95,660	36,392	37,340	344,433	20,674

* Cifras en millones de Pesos

Clasificación Fin de Año	Nov-2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
% Cartera Vencida no Codida	16.0%	26.7%	29.0%	12.3%	15.8%	-	-	-	-	-
% Cartera Vencida en Bursatilizacion	3.1%	1.4%	4.3%	-	-	-	-	-	-	-
Total % Cartera Vencida	12.1%	20.7%	26.0%	12.3%	15.8%	-	-	-	-	-

Fuente: FOVISSSTE

Es importante mencionar que no se presenta información sobre cartera, por los ejercicios anteriores a 2007, debido a que no existe comparabilidad entre cifras, derivado de la adopción desde la elaboración de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2007, por parte del FOVISSSTE, de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda" (las "Disposiciones"), emitidas por la SHCP a través de la CNBV, y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2008, aplicables con fecha retroactiva al 31 de diciembre de 2007.

A continuación se presenta una explicación de este cambio:

- Para los ejercicios 2003 a 2006, el FOVISSSTE determinó anualmente la suficiencia de la estimación preventiva para riesgos crediticios, mediante estudio actuarial practicado por perito independiente, con base en información real de las operaciones y saldos de la cartera hipotecaria.
- Con fecha 16 de enero de 2008, se publicaron en el DOF las Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda (las "Disposiciones"), mismas que FOVISSSTE adoptó con fecha retroactiva al 31 de diciembre de 2007.
- Atendiendo a las Disposiciones, con carácter retroactivo al ejercicio fiscal 2007, FOVISSSTE mensualmente determina y clasifica los montos de cartera vencida para las siguientes categorías de acreditados: activos, pensionados y fuera del sector.

Adicionalmente, la cartera de créditos se clasifica e identifica de acuerdo con la situación laboral de los acreditados en: activos, pensionados y fuera del sector (acreditados que han dejado de trabajar en el sector público). La información al 30 de Noviembre de 2011, se muestra a continuación:



6

Año	ACTIVOS		TOTAL %		Cartera Vencida		Vencido %	
	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo
Total Global	551,424	161,169,158,110	84.1%	83.8%	23,724	8,169,744,108	4.3%	5.1%
2002	10,414	1,312,000,910	80.1%	68.4%	422	83,894,841	4.1%	6.4%
2003	54,694	8,452,735,763	79.4%	70.2%	2,054	436,360,533	3.8%	5.2%
2004	41,767	7,904,630,857	81.3%	75.4%	1,720	429,941,733	4.1%	5.4%
2005	43,680	9,417,781,667	82.5%	78.4%	1,818	488,273,644	4.2%	5.2%
2006	67,695	15,594,999,060	85.1%	82.1%	3,052	845,026,954	4.5%	5.4%
Total	218,250	42,682,148,257	82.1%	77.0%	9,066	2,283,497,706	4.2%	5.4%
2007	58,851	14,483,277,382	83.6%	82.9%	2,054	643,589,378	3.5%	4.4%
2008	62,907	17,219,425,363	80.6%	81.2%	2,674	935,205,172	4.3%	5.4%
2009	88,506	37,069,246,354	86.2%	86.7%	4,128	1,881,283,022	4.7%	5.1%
2010	73,490	30,063,946,196	87.9%	89.0%	4,926	2,081,303,177	6.7%	6.9%
Nov-11	49,420	19,651,114,558	89.8%	90.5%	876	344,865,653	1.8%	1.8%
Total	333,174	118,487,009,853	85.5%	86.5%	14,658	5,886,246,402	4.4%	5.0%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Año	PENSIONADOS		TOTAL %		Cartera Vencida		TOTAL %	
	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo
Total Global	66,523	19,020,070,811	10.1%	9.9%	13,446	4,304,725,383	20.2%	22.6%
2002	1,577	315,172,411	12.1%	16.4%	334	62,605,916	21.2%	19.9%
2003	8,718	1,919,328,265	12.7%	15.9%	1,879	404,111,886	21.6%	21.1%
2004	6,108	1,482,504,846	11.9%	14.1%	1,379	339,303,059	22.6%	22.9%
2005	6,108	1,571,714,636	11.5%	13.1%	1,381	361,420,522	22.6%	23.0%
2006	7,590	1,986,937,505	9.5%	10.5%	1,965	525,729,235	25.9%	26.5%
Total	30,101	7,275,657,664	11.3%	13.1%	6,938	1,693,170,618	23.0%	23.3%
2007	7,100	1,842,456,955	10.1%	10.6%	1,373	428,533,192	19.3%	23.3%
2008	10,359	2,861,728,427	13.3%	13.5%	1,590	551,320,003	15.3%	19.3%
2009	8,816	3,518,395,667	8.6%	8.2%	2,245	1,077,747,977	25.5%	30.6%
2010	7,009	2,457,824,037	8.4%	7.3%	1,252	534,219,981	17.9%	21.7%
Nov-11	3,138	1,064,008,062	5.7%	4.9%	48	19,733,612	1.5%	1.9%
Total	36,422	11,744,413,147	9.3%	8.6%	6,508	2,611,554,765	17.9%	22.2%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Año	FUERA DEL SECTOR		TOTAL %		Cartera Vencida		TOTAL %	
	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo	#Créditos	*Saldo	%Créditos	%Saldo
Total Global	37,533	12,209,322,069	5.7%	6.3%	21,642	7,978,933,695	57.7%	65.4%
2002	1,008	290,473,515	7.8%	15.1%	780	240,674,980	77.4%	82.9%
2003	5,488	1,670,352,149	8.0%	13.9%	4,236	1,360,933,472	77.2%	81.5%
2004	3,508	1,098,957,298	6.8%	10.5%	2,670	873,857,355	76.1%	79.5%
2005	3,159	1,023,304,457	6.0%	8.5%	2,304	780,241,713	72.9%	76.2%
2006	4,277	1,407,018,800	5.4%	7.4%	3,091	1,066,306,464	72.3%	75.8%
Total	17,440	5,490,106,219	6.6%	9.9%	13,081	4,322,013,984	75.0%	78.7%
2007	4,438	1,136,135,247	6.3%	6.5%	1,978	732,987,829	44.6%	64.5%
2008	4,779	1,127,437,248	6.1%	5.3%	1,722	673,067,608	36.0%	59.7%
2009	5,342	2,190,866,399	5.2%	5.1%	2,759	1,342,241,727	51.6%	61.3%
2010	3,066	1,271,720,786	3.7%	3.8%	1,688	746,335,781	55.1%	58.7%
Nov-11	2,468	993,056,170	4.5%	4.6%	414	162,286,764	16.8%	16.3%
Total	20,093	6,719,215,850	5.2%	4.9%	8,561	3,656,919,710	42.6%	54.4%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Cartera de Acreditados Activos

Como se desprende del cuadro anterior, los préstamos a acreditados activos representan al 30 de Noviembre de 2011, el 83.8% (ochenta y tres punto ocho por ciento) de la cartera total, lo que corresponde a un saldo insoluto total de 161,169'158,110.00 (Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Sesenta y Nueve Millones Ciento Cincuenta y Ocho Mil Ciento Diez Pesos 00/100 M.N.).

Cabe mencionar que en el caso de los acreditados activos, las amortizaciones son quincenales. Por lo que al concluirse un periodo de Prorroga, un crédito que presenta 6 (seis) quincenas sin pagos, se clasifica como cartera vencida y consecuentemente se registra la estimación preventiva de riesgo crediticio por el total del saldo insoluto del crédito. Las 6 (seis) quincenas no pagadas, pueden ser en forma consecutiva o en diferentes épocas.

Riesgo por Extensión y Pago Sostenido



8

Los créditos vigentes, se calculan con base en las condiciones actuales (tasa, saldo insoluto, amortizaciones quincenales, plazo remanente), si el adeudo o saldo insoluto a la fecha de cálculo será cubierto en el plazo remanente del crédito; para aquellos créditos que conforme a dichos cálculos no cubrirán el adeudo en el plazo remanente se determina el riesgo por extensión (*Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo"*).

En el pasado, se presentaron casos en los que la orden de descuento no se procesó adecuadamente, por lo que el Descuento sobre Nómina no se aplicaba al crédito, y consecuentemente en dichos casos la amortización del crédito hipotecario inició con retraso, lo cual constituye un riesgo operativo.

Atendiendo a esta situación particular de retraso en el procesamiento de la orden de descuento, no hay estimación preventiva de riesgo crediticio cuando se presentan las siguientes condiciones: (i) al acreditado no le fue aplicado oportunamente el Descuento sobre Nómina; y (ii) el crédito de dicho acreditado presenta un historial consistente de pago sostenido por más de 3 (tres) meses y se determina que en el plazo remanente del crédito el adeudo total será cubierto; esto es cuando no existe riesgo por extensión. Conforme al párrafo 11 de las Disposiciones, dichos créditos se clasifican como cartera al corriente en sus amortizaciones.

Sólo son elegibles para este criterio de Pago Sostenido y ausencia de riesgo por extensión, aquellos créditos originados a partir de 1993, que cuentan como fuente de pago adicional al Descuento sobre Nómina con las Aportaciones de las Dependencias y Entidades.

IV.4. FOVISSSTE COMO ADMINISTRADOR

La presente Sección describe los antecedentes y experiencia de FOVISSSTE como administrador de cartera hipotecaria.

a. Experiencia como Administrador

FOVISSSTE está calificado por Standard & Poor's como administrador de activos con la calificación "*Superior al Promedio*".

Al respecto es importante destacar que con anterioridad a 2009, FOVISSSTE no había administrado cartera de crédito que hubiera sido parte de una operación de bursatilización, siendo la administración de los Derechos de Crédito cedidos para respaldar las diversas emisiones al amparo del programa, la primera experiencia de FOVISSSTE como administrador de portafolios bursatilizados.

Desde Junio de 2009, FOVISSSTE ha participado en: (i) 10 (diez) bursatilizaciones de cartera al amparo del Primer Programa y el Segundo Programa de TFOVIS, por un monto conjunto aproximado de \$43,000 millones; (ii) 2 (dos) colocaciones adicionales bajo el esquema de BonHiTos por un monto aproximado de \$5,500 millones de Pesos; y (iii) la colocación de la Emisión Internacional con clave de pizarra TFOVI E11U de \$5,500 millones de Pesos.

A la fecha, todos los valores (las 10 (diez) emisiones de TFOVIS, las 2 (dos) colocaciones de BonHiTos y la emisión TFOVI E11U a que alude el párrafo anterior) respaldados por cartera de crédito originada por FOVISSSTE, se encuentran al corriente de todos sus pagos y no presentan incumplimiento alguno.



6

Comportamiento Histórico de las Emisiones "TFOVIS" (cifras en VSM).

TFOVIS 09 U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
05/31/09	2,844,945	70,946	2,915,890	1,080	784	0	0	0	0	2,917,755
06/30/09	2,868,312	19,698	2,888,011	174	226	153	0	0	0	2,888,564
07/31/09	2,852,839	210	2,853,049	0	0	0	0	0	0	2,853,049
08/31/09	2,731,068	82,470	2,813,539	0	0	0	0	0	0	2,813,539
09/30/09	2,463,690	311,831	2,775,521	720	0	0	0	0	0	2,776,241
10/31/09	2,564,534	124,947	2,689,481	15,460	0	0	0	0	0	2,704,941
11/30/09	2,336,649	323,527	2,660,176	13,207	3,216	0	0	0	0	2,676,599
12/31/09	2,451,193	169,956	2,621,149	15,628	7,769	2,351	0	0	0	2,646,897
01/31/10	1,886,117	693,064	2,579,181	6,379	7,609	6,894	1,725	0	0	2,601,788
02/28/10	1,906,786	296,784	2,203,570	363,877	4,304	6,502	6,748	1,731	0	2,586,733
03/31/10	2,215,750	231,403	2,447,153	40,437	48,647	2,898	5,066	4,886	869	2,549,956
04/30/10	2,232,733	204,445	2,437,178	29,175	19,446	21,701	2,091	4,151	5,476	2,519,218
05/31/10	2,204,278	211,182	2,415,460	15,081	7,582	15,067	12,874	1,991	8,204	2,476,258
06/30/10	2,017,872	318,654	2,336,526	37,497	12,842	17,505	6,910	4,957	8,490	2,424,727
07/31/10	1,980,250	333,846	2,314,096	22,757	14,261	11,987	13,091	5,229	12,019	2,393,440
08/31/10	1,582,817	640,411	2,223,228	74,698	18,762	12,309	3,869	11,555	15,161	2,359,582
09/30/10	1,778,349	165,690	1,944,039	305,675	28,552	15,664	11,479	3,275	23,876	2,332,559
10/31/10	1,940,072	243,952	2,184,024	29,564	32,525	8,860	11,066	6,847	23,315	2,296,201
11/30/10	1,915,126	237,722	2,152,848	45,131	17,370	11,311	4,392	8,464	27,362	2,266,879
12/31/10	1,639,720	435,328	2,075,048	58,699	28,227	12,674	10,323	4,043	33,854	2,222,868
01/31/11	1,442,145	698,093	2,140,238	30,555	30,087	2,834	6,410	10,820	34,764	2,255,708
02/28/11	1,660,238	341,717	2,001,955	162,648	20,883	6,914	3,662	4,307	34,254	2,234,622
03/31/11	1,853,743	256,519	2,110,262	17,117	33,382	4,244	6,197	3,243	36,419	2,210,864
04/30/11	1,779,196	213,552	1,992,748	114,894	6,655	23,920	2,346	5,006	38,458	2,184,026
05/31/11	1,092,960	910,152	2,003,112	40,911	39,895	5,815	23,303	1,769	41,778	2,156,583
06/30/11	1,878,034	134,489	2,012,523	17,879	8,069	13,962	5,034	21,838	41,127	2,120,432
07/31/11	1,758,766	225,611	1,984,377	10,371	6,995	7,449	10,553	4,701	60,311	2,084,758
08/31/11	1,753,534	197,982	1,951,516	32,915	2,504	4,640	5,952	6,485	46,835	2,050,847
09/30/11	1,452,485	385,544	1,838,029	99,988	24,588	1,506	3,850	5,085	48,754	2,021,799
10/31/11	1,398,526	370,929	1,769,455	82,991	80,164	7,276	1,437	3,775	51,548	1,996,647
11/30/11	1,571,799	194,420	1,766,218	41,127	23,696	70,316	5,879	1,420	53,343	1,962,000
12/31/11	1,351,972	421,720	1,773,692	25,531	41,528	70,341	3,430	3,567	27,724	1,945,813

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 09 2U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
07/31/09	3,267,869	92,709	3,360,578	0	0	0	0	217	64	3,360,859
08/31/09	2,536,580	744,443	3,281,023	57,450	0	0	0	0	303	3,338,775
09/30/09	2,784,246	155,971	2,940,217	365,753	3,057	0	0	0	0	3,309,027
10/31/09	3,139,955	69,833	3,209,788	6,044	5,506	319	0	0	0	3,221,656
11/30/09	2,781,932	395,965	3,177,897	5,073	3,829	4,272	320	0	0	3,191,391
12/31/09	3,025,076	108,131	3,133,206	15,114	2,674	2,794	3,393	0	0	3,157,181
01/31/10	2,329,700	759,252	3,088,952	2,360	8,963	2,340	2,768	3,246	0	3,108,630
02/28/10	2,358,965	337,685	2,696,650	376,985	1,588	8,439	2,256	2,812	2,807	3,091,537
03/31/10	2,739,357	183,328	2,922,685	52,756	60,862	1,010	7,381	2,267	4,859	3,051,819
04/30/10	2,738,905	199,075	2,937,980	25,052	21,834	20,439	927	7,149	6,679	3,019,860
05/31/10	2,673,371	238,889	2,912,260	7,963	6,522	15,150	13,955	900	12,535	2,969,286
06/30/10	2,533,615	319,536	2,853,151	24,064	6,340	18,777	5,870	3,406	12,138	2,923,747
07/31/10	2,420,512	395,329	2,815,841	16,792	17,970	4,760	15,688	4,183	14,721	2,889,956
08/31/10	1,982,432	754,542	2,736,975	50,185	12,937	15,627	4,262	12,613	17,610	2,850,209
09/30/10	2,209,870	187,342	2,397,213	357,535	10,342	9,930	13,792	3,761	26,944	2,819,517
10/31/10	2,443,245	263,560	2,706,805	6,360	8,914	8,601	13,741	8,312	26,251	2,778,985
11/30/10	2,412,576	258,580	2,671,156	12,442	13,858	3,426	3,059	9,431	31,676	2,745,047
12/31/10	2,029,324	564,252	2,593,576	33,450	9,853	13,621	2,595	2,538	38,241	2,693,874
01/31/11	1,732,494	912,325	2,644,819	7,032	9,318	4,156	5,449	1,843	37,934	2,710,550
02/28/11	2,038,769	379,081	2,417,850	214,596	4,898	6,778	4,619	4,541	37,096	2,690,378
03/31/11	2,251,043	321,186	2,572,229	19,962	17,236	4,975	6,540	4,190	38,172	2,663,304
04/30/11	2,212,947	198,664	2,411,611	155,550	8,738	7,140	3,697	5,740	40,038	2,632,514
05/31/11	1,380,110	1,076,929	2,457,040	27,751	53,341	7,215	6,199	3,645	43,735	2,598,927
06/30/11	2,277,853	177,889	2,455,742	21,876	9,212	14,658	5,120	6,067	45,185	2,557,861
07/31/11	2,167,047	255,225	2,422,272	11,525	8,266	8,772	10,637	4,749	47,509	2,513,731
08/31/11	2,145,784	212,956	2,358,740	47,251	2,233	4,122	7,198	6,535	49,538	2,475,617
09/30/11	1,783,575	440,565	2,224,139	122,358	36,303	1,257	3,631	6,366	49,402	2,443,456
10/31/11	1,695,567	454,019	2,149,586	98,219	102,131	8,140	723	3,651	52,260	2,414,711
11/30/11	1,950,963	189,148	2,140,111	39,421	35,617	100,280	6,704	667	53,174	2,375,974
12/31/11	1,682,345	455,200	2,137,546	17,761	60,952	103,730	2,417	3,882	29,932	2,356,219

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSTE



6

TFOVIS 09 3U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
10/31/09	4,049,939	93,619	4,143,558	55,637	1,701	197	0	0	0	4,201,092
11/30/09	3,682,165	478,477	4,160,642	3,269	2,148	1,178	198	0	0	4,167,435
12/31/09	3,934,750	211,300	4,146,051	12,167	1,075	1,927	1,059	199	0	4,162,477
01/31/10	3,118,417	998,667	4,117,084	3,050	6,472	616	1,013	702	200	4,129,137
02/28/10	3,196,368	429,221	3,625,589	481,273	2,277	5,898	557	878	906	4,117,377
03/31/10	3,667,438	273,219	3,940,657	62,473	81,249	1,616	4,831	559	1,669	4,093,053
04/30/10	3,637,972	335,693	3,973,665	38,139	25,832	25,448	1,299	4,317	2,239	4,070,940
05/31/10	3,702,042	271,783	3,973,825	10,926	7,758	17,245	15,065	1,166	5,891	4,031,877
06/30/10	3,440,484	449,045	3,889,529	63,042	8,512	23,172	6,464	4,629	5,505	4,000,853
07/31/10	3,287,855	583,246	3,871,102	45,176	21,675	7,436	18,732	5,273	9,756	3,979,149
08/31/10	2,894,636	780,692	3,675,328	153,216	38,284	20,036	7,198	15,569	13,849	3,923,480
09/30/10	3,162,327	302,236	3,464,564	314,908	48,119	25,710	18,459	6,058	27,742	3,905,560
10/31/10	3,327,116	378,861	3,705,977	56,147	46,322	11,477	20,722	13,810	26,470	3,880,925
11/30/10	3,383,208	298,281	3,681,489	86,776	28,069	6,678	4,659	15,729	35,773	3,859,174
12/31/10	2,793,513	797,822	3,591,335	88,716	53,903	23,989	5,388	4,418	49,439	3,817,188
01/31/11	2,358,698	1,315,837	3,674,535	40,424	57,856	5,064	12,903	2,576	49,568	3,842,926
02/28/11	2,899,945	583,997	3,483,942	230,596	38,830	11,094	5,686	10,182	49,370	3,829,699
03/31/11	3,180,629	470,340	3,650,970	24,906	58,644	6,164	10,016	5,901	57,236	3,813,837
04/30/11	3,102,651	407,805	3,510,456	149,182	12,462	44,650	4,563	8,057	60,820	3,790,191
05/31/11	1,866,858	1,622,964	3,489,823	97,121	52,985	11,166	43,595	4,466	67,940	3,767,096
06/30/11	3,345,897	197,391	3,543,288	37,896	13,574	17,894	8,400	42,633	68,747	3,732,431
07/31/11	3,224,979	299,711	3,524,690	18,793	13,834	13,347	13,739	7,554	107,569	3,699,527
08/31/11	3,263,351	232,373	3,495,724	67,392	3,325	7,694	10,639	9,007	77,185	3,670,966
09/30/11	2,707,620	669,263	3,376,883	115,179	54,043	3,055	6,395	9,688	80,855	3,646,097
10/31/11	2,453,596	798,834	3,252,430	175,728	93,430	9,603	3,093	6,201	86,801	3,627,286
11/30/11	3,053,872	253,130	3,307,002	56,770	52,726	73,861	7,962	2,741	89,541	3,590,604
12/31/11	2,622,058	698,834	3,320,892	30,532	84,586	77,368	2,955	5,769	56,246	3,578,347

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 10 U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
02/28/10	449,127	2,415,140	2,864,267	698,505	40,363	0	0	0	0	3,603,135
03/31/10	3,124,586	343,272	3,467,858	56,470	52,031	654	0	0	0	3,577,013
04/30/10	3,252,089	229,487	3,481,576	37,539	19,876	14,541	203	0	0	3,553,735
05/31/10	3,259,913	216,868	3,476,781	10,094	5,842	14,348	7,191	204	0	3,514,460
06/30/10	3,014,358	368,006	3,382,364	66,292	8,215	18,410	4,373	270	205	3,480,128
07/31/10	2,866,004	514,414	3,380,418	33,083	19,445	7,835	13,163	3,307	206	3,457,457
08/31/10	2,469,897	773,057	3,242,954	95,470	28,339	15,361	1,735	10,879	2,477	3,397,215
09/30/10	2,662,928	251,567	2,914,494	365,850	48,353	22,120	13,160	1,699	12,141	3,377,818
10/31/10	2,840,540	373,350	3,213,891	41,173	51,217	10,305	17,051	7,771	11,096	3,352,504
11/30/10	2,812,414	373,696	3,186,109	78,898	22,485	10,238	5,234	11,573	15,876	3,330,412
12/31/10	2,428,144	625,452	3,053,596	135,175	42,381	17,218	9,815	5,046	25,693	3,288,924
01/31/11	2,165,963	958,765	3,124,727	96,391	45,941	2,635	8,677	8,072	27,424	3,313,867
02/28/11	2,514,708	516,250	3,030,958	183,789	39,127	8,501	4,005	5,988	28,126	3,300,494
03/31/11	2,809,706	341,517	3,151,224	22,743	57,755	3,372	8,301	4,049	31,116	3,278,559
04/30/11	2,685,593	336,195	3,021,787	140,119	9,779	41,930	2,011	6,526	34,492	3,256,645
05/31/11	1,610,753	1,394,660	3,005,414	71,692	58,603	9,051	41,642	2,359	39,138	3,227,899
06/30/11	2,847,499	203,453	3,050,951	25,745	8,680	22,536	7,163	41,041	39,046	3,195,162
07/31/11	2,750,313	274,986	3,025,299	18,564	9,127	9,259	15,676	6,310	77,678	3,161,914
08/31/11	2,740,282	273,802	3,014,083	50,198	3,237	5,107	7,232	9,152	45,460	3,134,469
09/30/11	2,208,759	664,987	2,873,747	129,435	40,411	2,636	4,689	7,104	51,414	3,109,436
10/31/11	2,088,177	658,930	2,747,107	173,385	94,473	10,365	2,129	4,941	55,895	3,088,295
11/30/11	2,453,303	315,367	2,768,670	104,715	40,911	71,321	9,654	1,559	58,578	3,055,408
12/31/11	2,120,852	648,779	2,769,632	79,300	71,877	76,608	3,985	4,205	34,536	3,040,143

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 10 2U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
05/31/10	4,166,668	561,082	4,727,749	14,522	1,862	0	0	0	0	4,744,132
06/30/10	3,876,089	769,353	4,645,442	55,900	2,404	353	0	0	0	4,704,100
07/31/10	3,902,824	723,411	4,626,234	35,304	14,617	1,335	355	0	0	4,677,845
08/31/10	3,242,105	1,234,147	4,476,252	111,945	30,515	12,028	1,564	132	0	4,632,437
09/30/10	3,564,982	353,738	3,918,720	624,542	43,961	15,513	9,649	1,380	133	4,613,898
10/31/10	4,089,565	346,565	4,436,130	74,179	44,188	11,008	10,605	7,994	1,164	4,585,267
11/30/10	3,919,403	490,225	4,409,627	96,602	28,064	3,493	4,906	6,499	8,041	4,557,231
12/31/10	3,399,613	863,918	4,263,531	135,585	73,042	20,475	2,209	4,391	13,062	4,512,296
01/31/11	2,871,113	1,505,292	4,376,405	58,302	70,600	3,947	9,057	1,364	14,997	4,534,672
02/28/11	3,557,116	681,342	4,238,458	220,497	26,567	7,797	3,280	7,885	14,378	4,518,862
03/31/11	3,870,321	490,516	4,360,837	54,722	51,076	2,545	6,975	2,650	21,152	4,499,957
04/30/11	3,806,806	420,875	4,227,681	147,712	35,583	33,323	1,107	5,473	22,310	4,473,189
05/31/11	2,296,206	1,929,887	4,226,093	96,967	52,783	9,646	32,561	996	26,659	4,445,705
06/30/11	4,038,834	218,769	4,257,603	40,276	19,482	27,848	8,231	30,171	26,886	4,410,496
07/31/11	3,946,800	305,734	4,252,534	15,758	12,479	14,460	19,270	6,160	54,177	4,374,838
08/31/11	3,919,917	318,609	4,238,526	32,226	4,190	7,329	10,473	12,208	35,815	4,340,767
09/30/11	3,147,482	927,582	4,075,065	153,389	22,464	1,985	5,669	8,766	45,677	4,313,014
10/31/11	3,064,979	900,118	3,965,098	148,165	104,208	10,656	2,349	5,591	49,314	4,285,381
11/30/11	3,583,410	368,529	3,951,939	119,286	25,320	88,899	8,466	2,325	50,734	4,246,970
12/31/11	2,941,841	1,023,946	3,965,787	63,491	71,933	90,622	5,179	4,573	29,941	4,231,527

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 10 3U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
08/31/10	2,372,498	987,009	3,359,507	174,609	23,544	0	0	0	405	3,558,064
09/30/10	2,796,837	250,932	3,047,769	449,953	40,468	805	0	0	0	3,538,995
10/31/10	3,075,842	358,018	3,433,859	34,537	42,041	4,268	557	0	0	3,515,262
11/30/10	3,112,546	311,592	3,424,138	51,283	12,820	2,467	220	0	0	3,490,928
12/31/10	2,750,405	551,371	3,301,775	104,020	34,073	7,651	1,292	0	0	3,448,812
01/31/11	2,334,281	1,042,263	3,376,544	35,248	34,891	1,528	3,112	113	0	3,451,436
02/28/11	2,659,352	615,179	3,274,530	134,244	17,743	7,936	1,652	2,160	110	3,438,377
03/31/11	3,010,718	337,682	3,348,401	25,084	35,714	2,498	6,862	1,931	1,889	3,422,378
04/30/11	2,951,447	304,096	3,255,543	102,759	8,657	22,970	1,429	4,706	3,290	3,399,354
05/31/11	1,694,244	1,542,794	3,237,038	72,913	31,906	6,312	21,997	983	7,395	3,378,543
06/30/11	3,111,020	122,644	3,233,664	32,479	28,381	19,147	5,703	20,617	7,734	3,347,724
07/31/11	2,962,799	263,226	3,226,025	16,391	6,899	23,238	12,299	4,257	27,319	3,316,429
08/31/11	2,998,038	206,302	3,204,340	39,614	4,745	3,678	10,596	10,319	15,022	3,288,314
09/30/11	2,474,162	616,182	3,090,344	101,226	31,552	2,757	3,185	10,410	23,524	3,262,999
10/31/11	2,354,250	653,625	3,007,875	140,557	47,046	10,197	2,536	3,436	28,307	3,239,955
11/30/11	2,798,487	242,464	3,040,951	55,633	32,287	36,404	8,719	2,437	30,162	3,206,593
12/31/11	2,311,345	715,441	3,026,786	43,912	56,998	39,707	3,557	3,783	19,241	3,193,984

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 10 4U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
10/31/10	2,488,794	219,825	2,708,619	38,481	18,004	417	0	0	0	2,765,521
11/30/10	2,479,333	239,261	2,718,593	47,387	6,823	1,147	0	0	0	2,773,950
12/31/10	2,233,772	394,049	2,627,820	83,932	12,928	28,657	809	0	0	2,754,146
01/31/11	1,894,017	782,301	2,676,318	28,387	31,608	1,535	770	813	0	2,739,430
02/28/11	2,107,381	518,266	2,625,648	84,098	14,656	6,284	1,325	384	581	2,732,976
03/31/11	2,465,894	193,029	2,658,923	28,054	28,562	2,762	4,976	1,323	938	2,725,536
04/30/11	2,354,959	267,990	2,622,948	59,382	7,011	19,370	1,264	3,221	2,266	2,715,462
05/31/11	1,334,586	1,255,211	2,589,798	54,405	28,653	5,472	18,897	1,269	4,756	2,703,250
06/30/11	2,524,212	76,522	2,600,734	23,807	13,248	20,236	5,325	17,788	5,781	2,686,919
07/31/11	2,404,513	199,239	2,603,751	6,639	10,913	10,484	13,554	2,949	21,689	2,669,980
08/31/11	2,425,367	165,712	2,591,078	24,370	677	6,788	10,085	10,870	11,429	2,655,298
09/30/11	2,034,206	484,257	2,518,463	72,010	17,298	540	5,539	8,905	20,789	2,643,544
10/31/11	1,796,025	646,869	2,442,894	109,895	38,590	10,443	542	4,966	27,772	2,835,103
11/30/11	2,303,977	190,001	2,493,978	36,409	18,784	27,024	9,355	576	29,450	2,815,576
12/31/11	1,914,651	568,158	2,482,808	34,123	32,783	32,148	2,081	5,904	20,359	2,610,208

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 11 U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
04/30/11	2,140,144	598,047	2,738,191	9,771	0	0	0	0	0	2,747,962
05/31/11	1,508,649	1,214,448	2,723,098	10,892	2,889	0	0	0	0	2,736,879
06/30/11	2,652,205	38,152	2,690,357	22,086	3,633	1,935	0	0	0	2,718,011
07/31/11	2,502,977	185,488	2,688,465	3,740	2,252	2,358	1,451	0	0	2,698,267
08/31/11	2,497,863	169,390	2,667,253	9,550	1,723	2,383	2,035	1,458	0	2,684,402
09/30/11	1,989,390	612,786	2,602,175	57,034	5,434	1,449	1,489	1,628	888	2,670,098
10/31/11	2,005,749	532,341	2,538,090	103,832	5,795	5,109	1,456	1,496	2,528	2,658,306
11/30/11	2,296,904	276,872	2,573,575	44,309	7,175	3,739	3,549	1,341	3,670	2,637,358
12/31/11	1,959,930	592,580	2,552,510	32,276	31,935	5,017	1,938	2,051	2,234	2,627,960



Handwritten signature or mark

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 11 2U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
07/31/11	2,536,405	455,313	2,991,718	533	122	0	0	0	0	2,992,373
08/31/11	2,747,864	213,798	2,961,662	11,557	421	123	0	0	0	2,973,763
09/30/11	2,175,236	699,010	2,874,246	75,750	4,782	306	124	0	0	2,955,209
10/31/11	2,168,673	592,236	2,760,909	167,799	6,440	4,664	0	124	0	2,939,936
11/30/11	2,581,512	233,634	2,815,145	79,920	10,105	3,980	3,801	0	0	2,912,951
12/31/11	2,197,432	595,307	2,792,739	58,361	43,929	8,241	155	3,207	0	2,906,632

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVI E11U

Fecha	Al Día	1-30	Menos de 1 Mes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
05/31/11	3,200,017	2,198,598	5,398,615	1,291	747	0	0	0	0	5,400,652
06/30/11	5,255,364	76,399	5,331,762	14,059	0	0	0	0	0	5,345,821
07/31/11	4,941,814	345,446	5,287,259	0	0	0	0	0	0	5,287,259
08/31/11	4,904,084	333,399	5,237,482	4,019	0	0	0	0	0	5,241,501
09/30/11	3,989,961	1,084,619	5,074,580	120,237	864	0	0	0	0	5,195,682
10/31/11	3,860,923	1,139,141	5,000,064	124,424	32,085	655	0	0	0	5,157,228
11/30/11	4,634,474	372,849	5,007,323	49,050	9,660	31,294	316	0	0	5,097,642
12/31/11	3,782,320	1,185,962	4,968,282	30,139	47,560	34,682	1,313	234	0	5,082,211

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Al 31 de Diciembre de 2011, la cartera de la emisión con clave de pizarra "FOVHIT 09U" presenta un saldo insoluto de \$6,379'617,502.49 (Seis Mil Trescientos Setenta y Nueve Millones Seiscientos Diecisiete Mil Quinientos Dos Pesos 49/100 M.N.) equivalente a 3'508,121.68 (Tres Millones Quinientos Ocho Mil Ciento Veintiún 68/100) VSM de los cuales 90.73% están en activo, 6.73% pensionados y 2.55% fuera del sector público.

A la fecha del presente Prospecto, todos los valores antes referidos y fideicomisos correspondientes se encuentran al corriente en sus obligaciones.

b. Vigilancia

El Fondo de Vivienda del ISSSTE está sujeto a la evaluación permanente por parte de autoridades y supervisores, así como de sus auditores, agencias calificadoras y otros terceros. El cuadro siguiente, refleja las principales instituciones y sus respectivas funciones en relación con la vigilancia de FOVISSSTE.

Al respecto, vale la pena mencionar que el Gobierno Federal por conducto de la SHCP y la Secretaría de la Función Pública, ejercen el control y evaluación de la inversión de los recursos del FOVISSSTE, vigilando que los mismos sean aplicados en apego a la Ley del ISSSTE y demás legislación aplicable.

Por su parte, la Comisión de Vigilancia como órgano de gobierno del ISSSTE, tiene por objeto evaluar el desempeño general del FOVISSSTE, así como el cumplimiento cabal de sus responsabilidades y funciones institucionales.

Asimismo la CNBV está facultada para supervisar las operaciones y la contabilidad del FOVISSSTE, contando para ello con las mismas facultades de dicha Comisión respecto de las instituciones de banca de desarrollo, entre ellas la de establecer reglas prudenciales a las que deberá sujetarse el FOVISSSTE.

Organización	Función
--------------	---------



1	Secretaría de la Función Pública (SFP)	Órgano Interno de Control (OIC), contralor in situ permanente Delegado y Comisario de la SFP Autoridades centrales de la SFP	*
2	Auditoría Superior de la Federación (ASF)	Órgano del Congreso Federal que practica su evaluación a través del análisis de la Cuenta de Hacienda Pública Federal Interno de Control (OIC), contralor in situ permanente	*
3	Comisión de Vigilancia del ISSSTE	Órgano de vigilancia conforme a la Ley del ISSSTE	*
4	Órgano Interno de Control (FOVISSSTE)	Órgano de vigilancia. Como consultor, fiscalizador del ejercicio de los recursos asignados, y promotor de la calidad y transparencia de gestión este órgano mejora la gestión del Fondo.	*
5	CNBV	Órgano permanente de supervisión, vigilancia y control	*
6	PricewaterhouseCoopers	Auditor Externo de FOVISSSTE: Ha dictaminado los Estados Financieros del Fondo del ejercicio 2007 en adelante.	**
7	Standard & Poor's	Evalúa el riesgo de contraparte de FOVISSSTE, así como su desempeño como Administrador de cartera hipotecaria.	**
8	QS MEXIKO AG	Certificación ISO 9001 respecto del sistema de gestión de la organización, en lo relativo a la Ejecución del Sorteo y la Cancelación de Garantías Hipotecarias.	**

Fuente: FOVISSSTE

Nota: * Regulatorio | ** Adicional.

c. Sistemas y Tecnología

FOVISSSTE posee sistemas y tecnología de punta, que le permiten atender eficientemente a trabajadores y acreditados, compartir oportunamente información con otras entidades (SHF, Conavi, Consar), instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas, así como generar los distintos informes requeridos para el cumplimiento de las necesidades de reporte interno y externo. Adicionalmente los sistemas del FOVISSSTE reducen los tiempos de los procesos, y ofrecen transparencia respecto a la administración del Fondo.

Estos sistemas permiten al FOVISSSTE contar con una plataforma que con las siguientes características:

- i. Aplicaciones transaccionales en tiempo real y vía Internet;
- ii. Base de datos de más de 11,327.2 millones de registros;
- iii. 19.6 millones de consultas en línea al año (estados de cuenta, transacciones, pagos y correcciones);
- iv. Más de 4.2 millones de visitas anuales en línea por parte de las entidades e instituciones con las que el FOVISSSTE tiene alianzas.



FOVISSSTE administra a través de un proveedor externo los siguientes sistemas:

- a. Sistema de Gestión de Sorteos (SGS). Permite la generación de claves de usuario, la inscripción de solicitudes y la gestión de los Sorteos.
- b. Sistema de Originación (SIO). Permite controlar el proceso de originación y otorgamiento de créditos del FOVISSSTE.
- c. Sistema Origen / Enlace.
- d. Sistema de integración de bases de datos de cartera (SIBADAC). Es el sistema de cobranza del FOVISSSTE, a través del cual se administran los procesos relacionados con el control y administración de la cartera hipotecaria, con un volumen de operación anual de más de 4,135.3 millones de transacciones.
- e. Sistema de devolución del 5% (DEV5%). Se utiliza para la captura y generación de la cuantificación de los depósitos constituidos del 5%.

d. Administración de información y control de riesgos

La información es uno de los activos más importante para FOVISSSTE, de manera que se han implementado controles estrictos para protegerla.

Los sistemas del Fondo tienen mecanismos de control de acceso, así como todas las medidas necesarias de seguridad: uso de tarjetas de identificación y claves de acceso para el personal autorizado, toda la información se mantiene dentro del sistema, los archivos magnéticos se almacenan en una caja de seguridad contra incendios, de igual forma se transfieren a un proveedor externo para su custodia y almacenamiento. Asimismo, los funcionarios habilitados reciben periódicamente una copia de los datos respaldados.

El FOVISSSTE también cuenta con un servidor de respaldo que replica de manera automática la base de datos en línea. El respaldo de los datos se realiza de manera diaria al término de las actividades; se almacena una copia en el sitio y la otra copia se almacena en una instalación especializada de un proveedor externo.

e. Control de riesgos operativos

En lo que se refiere al control de riesgo operativo, el FOVISSSTE tiene entre sus mayores activos, su infraestructura de cómputo, un área de control interno y planes de contingencia y de continuidad de negocio.

Los planes de contingencia están diseñados conforme a los lineamientos definidos por el Sistema Nacional de Protección Civil, los cuales han sido probados y se encuentran en funcionamiento.

El FOVISSSTE a través de proveedores externos, tiene implementado un plan de contingencia para recuperar los sistemas en caso de que, como resultado de una situación inesperada que pueda resultar en un desastre, ocurra un evento que interrumpa la continuidad del servicio.

El plan de continuidad de negocio, que se aprueba una vez al año, es un plan completo e incluye procedimientos para restablecer el negocio rápidamente y continuar la administración de las bases de datos necesarias para la administración de la cartera sin rezagos importantes de tiempos.

Los planes de contingencia de FOVISSSTE también se basan en necesidades específicas, incluyendo un plan de contingencia específico para el Sistema de Sorteo.

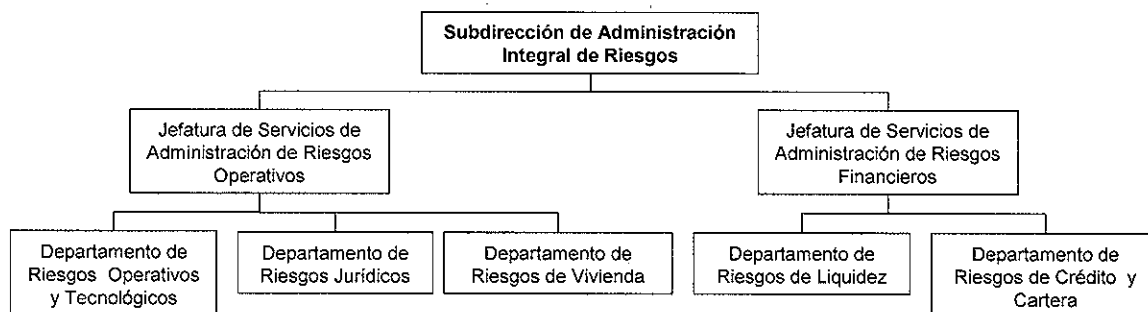
El plan de recuperación de la base de datos de FOVISSSTE está contratado con uno de los mayores y más sólidos proveedores de almacenamiento de datos en México. Adicionalmente, el Fondo cuenta con otros proveedores para realizar auditorías y recuperación de software.

También es importante mencionar que las aplicaciones del FOVISSSTE, así como su software no se mantienen en sus oficinas corporativas.

Administración integral de riesgos



En 2010, se aprobó la modificación a la estructura orgánica del FOVISSSTE, con lo cual se creó la Subdirección de Administración Integral de Riesgos ("SAIR"), al mismo nivel que el resto de las Subdirecciones del Fondo, dependiendo directamente del Vocal Ejecutivo. Dicha subdirección cuenta con la estructura que se muestra a continuación:



Esta Subdirección tiene como objetivo dar cumplimiento a las disposiciones emitidas por la CNBV en materia de Administración Integral de Riesgos así como adecuarse a los lineamientos establecidos por el Comité de Basilea, adaptándolos a las particularidades de funcionamiento del FOVISSSTE.

Adicionalmente, en virtud de dicha modificación fue creado el Comité de Riesgos, un cuerpo colegiado de carácter técnico y consultivo cuyo objetivo es auxiliar a la SAIR, y el cual contará con al menos a un experto independiente especializado en materia de riesgos.

Las metas y objetivos de la nueva área de Riesgos del FOVISSSTE son los siguientes:

- Desarrollar metodologías, modelos y parámetros para identificar, medir, vigilar, controlar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesto el fondo.
- Definir los límites (globales y específicos) de exposición al riesgo, así como niveles de tolerancia al riesgo.
- Evaluar el riesgo asociado con posiciones fuera de balance del FOVISSSTE.
- Verificar que las distintas áreas del FOVISSSTE generen la información sobre las posiciones de la Institución utilizada en los modelos y sistemas de medición de riesgos, así como la disponibilidad de dicha información de manera oportuna.

El Comité de Riesgos está diseñado para fungir como un órgano de gobierno con capacidad de decisión, el cual contará con la SAIR como unidad especializada para llevar a cabo las funciones relativas al análisis de riesgos del FOVISSSTE.

Por otro lado, a raíz de la citada modificación a la estructura del FOVISSSTE, fueron creados los siguientes órganos de carácter técnico y consultivo:

- Comité de Inversiones cuyo objetivo es auxiliar a la Subdirección de Finanzas
- Comité de Crédito cuyo objetivo es auxiliar a la Subdirección de Crédito.
- Comité de Auditoría cuyo objetivo es auxiliar al Vocal Ejecutivo.
- Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados cuyo objetivo es auxiliar a la Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales.

f. Amortización de los Créditos Hipotecarios

En los Créditos Hipotecarios del producto Tradicional, la amortización del préstamo se realiza a través de la aplicación contractual del monto que el Deudor Hipotecario tiene ahorrado en su Subcuenta del 5% SAR como primer fuente de amortización ("Marcaje Inicial").

Posteriormente durante la vigencia del crédito, la amortización del saldo insoluto del crédito hipotecario se realiza a través de: i) el Descuento sobre Nómina, ii) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y iii) las Aportaciones Directas, en su caso.



i) Descuento sobre Nómina

- Es un descuento autorizado por el acreditado a su nómina;
- Una vez otorgado el crédito, el FOVISSSTE gira a través del sistema SICIOD una orden de descuento electrónica a la Dependencia o Entidad en la que labora el Deudor Hipotecario;
- Las Dependencias y Entidades retenedoras enteran el descuento por quincenas vencidas: el día 20 por lo que se refiere a la primera quincena de cada mes y el día 5 del siguiente mes por lo que se refiere a la segunda quincena;
- Esta obligación de pago es equivalente al 30% del salario básico del acreditado, por lo que se actualiza anualmente conforme al incremento del salario mínimo.

ii) Aportaciones de las Entidades y Dependencias

- Corresponde a las aportaciones del 5% SAR que las Entidades y Dependencias realizan por cuenta de sus Trabajadores;
- Las Dependencias y Entidades retenedoras enteran la Aportación por bimestre vencido: el día 17 del mes siguiente al bimestre anterior ("Marcaje Subsecuente").

iii) Aportaciones Directas

De igual forma el acreditado puede realizar pagos, directamente en las cuentas bancarias del FOVISSSTE

g. Individualización y Conciliación de Cobranza

El proceso de individualización de la Cobranza depende del tipo de pago:

i) Descuento sobre Nómina

- Mensualmente, los días 5 y 20, las Dependencias y Entidades transfieren a las cuentas de FOVISSSTE, el monto acumulado de los Descuentos sobre Nómina correspondiente a sus Trabajadores acreditados;
- Las Dependencias y Entidades tienen un plazo legal de hasta 30 días naturales para proporcionar al FOVISSSTE el desglose de las cantidades transferidas por Trabajador acreditado;
- Una vez individualizada la Cobranza, FOVISSSTE actualiza el estado de cuenta de los Deudores Hipotecarios.

ii) Aportaciones de las Dependencias y Entidades

- Bimestralmente, a más tardar el 17 del mes siguiente al bimestre correspondiente, las Dependencias y Entidades transfieren mediante el Sistema de Recepción de Información ("SIRI"), operado por la empresa PROCESAR, S.A. de C.V. ("PROCESAR") el monto correspondiente al 5% SAR de sus Trabajadores;
- En caso de que el Trabajador no tenga contratado un crédito hipotecario el monto se acredita a su cuenta individual; y
- En el caso de los Deudores Hipotecarios, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades referenciadas mediante el Marcaje Subsecuente, se aplican al saldo del crédito del Deudor Hipotecario correspondiente.

h. Individualización de pagos correspondientes a Derechos de Crédito cedidos

En relación con la cartera que el FOVISSSTE afecte como patrimonio de los distintos Fideicomisos Emisores al amparo del presente Programa y que administre conforme a los términos del Contrato de Administración correspondiente, cabe señalar que el proceso de individualización de la cobranza se realizará conforme al procedimiento descrito en este mismo apartado.



En efecto, desde su otorgamiento los acreditados correspondientes son identificados por sistema:

- Orden de Descuento para efectos del Descuento sobre Nómina por parte de las Dependencias y Entidades; así como
- Marcaje Inicial y Marcaje Subsecuente para efectos de la aplicación al saldo del crédito de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades.

Con base en el número de crédito, la cantidades recibidas como parte de la cobranza correspondiente a cada Derecho de Crédito aportado a un Fideicomiso Emisor, se aplicarán al saldo del crédito correspondiente conforme al proceso antes descrito y conforme al contrato de Administración, FOVISSSTE transmitirá la Cobranza el día hábil siguiente a su individualización, a la Cuenta del Fideicomiso correspondiente.

A continuación se detallan las políticas implementadas por FOVISSSTE para requerir a las Dependencias y Entidades y obtener en tiempo y forma la información necesaria para la individualización de los pagos por acreditado, así como los mecanismos y controles que FOVISSSTE ha implementado para evitar la existencia de partidas no identificadas.

i. Facultades Legales de Cobranza

La Ley del ISSSTE faculta a FOVISSSTE a ejercer diversos mecanismos en caso de omisiones o diferencias en las cantidades transferidas por las Dependencias y Entidades, entre los cuales se encuentra la notificación a la Tesorería de la Federación (a través del ISSSTE) y el publicitar el adeudo en caso de incumplimiento por más de 6 (seis) meses.

Por otro lado, desde el año de 2005 se han establecido con la Tesorería General del ISSSTE los mecanismos que han conducido a realizar la afectación de participaciones federales a Dependencias y Entidades morosas en el pago de las Aportaciones, y en su caso, la celebración de convenios de reconocimiento de adeudos y formas de pago que han permitido a FOVISSSTE la recuperación de los adeudos.

Del 2009 al 2011, se afectaron participaciones federales correspondientes a diversas Dependencias y Entidades morosas, por un monto total aproximado de \$3,908'000,000 (Tres Mil Novecientos Ocho Millones M.N.).

j. Mejoras a los Procesos y Sistemas de Cobranza.

Adicionalmente, bajo la presente administración, FOVISSSTE ha implementado una serie de medidas para mitigar las deficiencias en los procesos de cobranza e individualización de pagos, de tal suerte que las Dependencias y Entidades proporcionen oportunamente la información necesaria para la individualización de los pagos.

Políticas y medidas implementadas por FOVISSSTE

- Monitoreo mensual. A efectos de controlar y disminuir el volumen de pagos no identificados, FOVISSSTE realiza un monitoreo mensual con carácter prospectivo de la de cobranza (ver más adelante Reporte de amortizaciones mensuales).
- Conciliación de pagos. Adicionalmente FOVISSSTE realiza periódicamente la conciliación de pagos por parte de las Dependencias y Entidades contra la base del SAR y notifica a las Dependencias y Entidades correspondientes (ver apartado a continuación Acciones de Cobro).
- Pagos referenciados. Asimismo, se implementaron medidas en conjunto con la banca, a efectos de evitar la recurrencia de pagos directos por parte de los acreditados, no identificados debido a la falta de referencia al número de crédito correspondiente (ver apartado Desarrollo de líneas de captura.)

Reporte de amortizaciones mensuales

Así con carácter mensual, FOVISSSTE genera un reporte de amortizaciones por cobrar en los siguientes 12 meses. Dicho reporte incluye las amortizaciones exigibles de los acreditados activos que vencerán en los 12 meses siguientes a la fecha del reporte, así como los créditos



otorgados en el mes de la fecha de corte, clasificados por Dependencia y Entidad. El reporte, permite determinar el monto de cobranza mensual e identificar y validar los enteros efectuados por cada Dependencia y Entidad.

Acciones de Cobro

Adicionalmente con base en la información sobre las Aportaciones de las Dependencias y Entidades que proporciona la empresa PROCESAR, FOVISSSTE actualiza el registro histórico de pagos de las Dependencias y Entidades y, en caso de encontrar omisiones, se procede a notificarlas a las Dependencias y Entidades solicitando la aclaración o el pago correspondiente.

De igual forma, en caso de requerirse, se realizan acciones de cobro mediante comunicación telefónica, oficios y visitas a las Dependencias y Entidades correspondientes y en caso de no recibirse el entero de las cantidades respectivas se efectúan las notificaciones pertinentes a las Dependencias y Entidades de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley del ISSSTE.

Asimismo para agilizar la cobranza, ésta también se efectúa a través de cada uno de los Departamentos de Vivienda en las Delegaciones Estatales del ISSSTE.

Desarrollo de líneas de captura

FOVISSSTE canceló la recepción de pagos en caja, y desarrolló en conjunto con las instituciones bancarias, líneas de captura para recepción de pagos en ventanilla bancaria, que permiten la plena identificación e individualización de los pagos recibidos en bancos.

IV.5. COBRANZA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

a. Cobranza Extrajudicial

Los créditos en mora son cobrados por despachos externos coordinados por el departamento de cobranza del FOVISSSTE.

Número de despachos

Actualmente, FOVISSSTE cuenta con el servicio de 10 (diez) despachos de cobranza extrajudicial: "Gallegos Abogados Corporativos", "Servicios Jurídicos Empresariales", "Corporativo Alda Servicios", "Valdés de Anda y Asociados", "Bufete García Canizales y Socios", "Cobranza y Recuperación", "De Leon Cordero y Asociados", "DSO Corporativo", "Aguilera, Chavira y Asociados" y "Consultores Especializados en Promoción Corporativa de Negocios".

Cartera que se asigna a cada despacho

El FOVISSSTE asigna a los despachos inicialmente el número de cuentas por cobrar con base en las *"Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda a que se refiere el artículo 167 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado"*.

En concreto, toda aquella cartera del segmento denominado *"Fuera del sector"* en cartera vencida de más de seis meses de antigüedad y con riesgo por extensión, es elegible para su asignación a cobranza extrajudicial. Se da prioridad a la cartera con mayor antigüedad en las omisiones del cumplimiento del pago de la obligación y se seleccionan por montos acumulados de mayor a menor.

Mensualmente se asignan nuevas cuentas al despacho que registra mejores resultados en el mes inmediato anterior. En ese contexto, el despacho que más cartera recupera, obtiene una mayor asignación de cuentas.

Los criterios de seguimiento para evaluar la eficiencia de los bufetes es sobre la base de resultados en plazos predeterminados para cada etapa o actividad, empezando por la primera que es el contacto inicial con el acreditado, para, una vez registrado éxito en el rubro, continuar entre varias opciones como repudio, abandono, inmueble invadido, rentado, entre otras causales que han quedado descritas en el *"Anexo Técnico"* que forma parte integral del



6

contrato abierto de prestación del servicio de despachos externos para la cobranza extrajudicial de cartera vencida de créditos hipotecarios.

Así, factores como la "cobertura" y los resultados obtenidos (productividad) determinan las asignaciones.

Método de selección de los despachos

La contratación de los bufetes se realiza en el marco de sesiones del Comité Desconcentrado de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del FOVISSSTE. En ese contexto, como parte del proceso de selección, se realiza un estudio de mercado para comparar propuestas y costos, igualmente son considerados los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez.

Reportes de cumplimiento y frecuencia

El monitoreo de la labor de los despachos se puede ejecutar diariamente a través del módulo "Cobranza Extrajudicial" del SIBADAC.

En este 2010 se ha desarrollado un sub-módulo que permite conocer en tiempo real el movimiento de los portafolios asignados, es decir, se accede a la asignación de cada despacho y se revisa en qué fase de la recuperación extrajudicial se encuentra cada registro.

Por otro lado, de forma mensual, se llevan a cabo cortes que también permiten conocer las acciones desplegadas por los despachos tanto en el rubro "recuperación líquida" como en el de "acciones" (prórroga, retenciones no enteradas, convenios de reconocimiento de adeudo vencido, entre otros).

Procedimiento de pago a los despachos

El pago de las gestiones que despliegan los despachos de cobranza extrajudicial, se facturan mensualmente: los bufetes, a través del SIBADAC, incorporan sus resultados y presentan ante el FOVISSSTE la evidencia de sus acciones. Personal del FOVISSSTE, valida la información con el objetivo de que a finales de cada mes se realice el "corte" y el servicio se facture para debido cobro.

Los valores que les son cubiertos a los despachos, se basan en el anexo técnico que forma parte integrante del contrato de prestación de servicios, del cual se advierten tanto los aranceles como los montos que el Fondo de la Vivienda eroga por cada acción que los bufetes despliegan (presentación de actas de defunción, liquidaciones, prórrogas, convenios de reconocimiento de adeudo vencido, etc.)

Fases recuperación extra-judicial

Formalizada la suscripción del contrato abierto de prestación del servicio de despachos externos para la cobranza extrajudicial de cartera vencida de créditos hipotecarios, la Jefatura de Servicios de Recuperación de Ingresos, distribuye la cartera del segmento denominado "Fuera del sector con cartera vencida de más de seis meses con riesgo por extensión". La asignación se formaliza a través de un acta de entrega-recepción y los registros se entregan a los despachos en unidades de almacenamiento externo.

La información que cada registro asignado contiene, está determinada por un "layout" del cual se advertirán datos que permiten al despacho iniciar, sin demora alguna, la gestión de cobranza extrajudicial.

Las fases de recuperación extrajudicial monitoreadas a través del SIBADAC son las siguientes:

- Etapa de análisis. Fase en la cual el despacho estudia la cartera asignada, se regularizan las cuentas y los antecedentes de los acreditados deudores.
- Cobranza telefónica (call center). Fase a través de la cual se gestiona la recuperación de cuentas con personal calificado y técnico, mediante del contacto telefónico con los acreditados deudores.
- Notificación directa. Ciclo que inicia con el envío de carta de cobranza al acreditado deudor informándole el plazo para el cumplimiento de la obligación.



- Cobranza personal. Etapa que contempla la visita y entrevista personal del gestor de cuentas con el acreditado deudor.
- Reportes de gestión. Intervalo representado por informes del avance de las gestiones, detallando respuestas tipo e indicando porcentajes de éstas obtenidas por parte del acreditado deudor.
- Etapa de resolución. Etapa en la cual se determina el traspaso de la cuenta a una instancia de cobranza judicial o en su defecto la recomendación del castigo de la cuenta.

b. Cobranza Judicial

Agotada la instancia extrajudicial, los créditos se ubican en una etapa final de "resolución" y se turnan para iniciar el ciclo de recuperación judicial.

Para determinar el traspaso de un crédito a la fase de cobranza judicial, el despacho debe acreditar haber desplegado y consumido todas y cada una de las acciones de cobranza extrajudicial tendientes a la recuperación del crédito sin que medie respuesta por parte del acreditado deudor.

FOVISSSTE en todo momento puede corroborar la información presentada por los despachos a través del módulo de "Recuperación Externa", parte integrante del SIBADAC.

La información que FOVISSSTE requiere conocer previo al traspaso de una cuenta a recuperación judicial es la siguiente:

- Gestiones telefónicas realizadas por el despacho.
- Notificaciones realizadas por el despacho (avisos de vencimiento, avisos de cobranza, etc.)
- Verificación domiciliaria ejecutada por el despacho (visitas practicadas).
- Conclusiones sustentadas por el despacho (insolvencia del acreditado, negativa expresa del acreditado para cubrir el adeudo, inmueble deshabitado por tercero, inmueble abandonado, inmueble invadido, imposibilidad de ubicación del inmueble y otras causas que impiden la gestión de recuperación extrajudicial).

A continuación se detallan las fases de recuperación judicial sujetas a monitoreo a través del SIBADAC son:

Proceso judicial	1	Emplazamiento
	2	Contestación/Reconvención
	3	Periodo probatorio
	4	Sentencia
	5	Apelación/Amparo
Resultado y recuperación	6	Convenio
	7	Incidente de ejecución
	8	Celebración de remate
	9	Resultado del remate
	10	Cobro por postura
	11	Adjudicación/Toma de posesión
	12	Entrega del inmueble a FOVISSSTE

Fuente: FOVISSSTE



Resultado de las Acciones de Cobranza

Las acciones de cobranza de la cartera habían sido de poca cobertura hasta el año de 2006, pero bajo la presente administración, desde 2007 se implementaron medidas correctivas para abatir la falta de cobranza en acreditados morosos.

Como resultado de las estrategias y acciones implementadas por parte de FOVISSSTE para abatir la cartera morosa acumulada respecto de la cartera total administrada por 7.5% (siete punto cinco por ciento) en Noviembre de 2011.

FOVISSSTE espera continuar con las acciones para la recuperación de cartera otorgando facilidades para la reestructura de los saldos vencidos, mediante acciones de recuperación de inmuebles y cobranza extrajudicial.

En el siguiente cuadro se aprecia la evolución de cartera morosa por categoría de cartera:

Cartera Morosa (% de la Cartera Total)	2007	2008	2009	2010	2011
Activos	13%	10%	9%	11%	4%
Fuera del Sector	21%	15%	39%	6%	5%
Pensionados	44%	43%	7%	4%	1%
TOTAL	15.8%	12.3%	11.7%	13.9%	7.5%

Fuente: FOVISSSTE

En los siguientes cuadros se puede apreciar el costo/beneficio de la recuperación de cartera vencida a través de la cobranza extrajudicial durante el ejercicio 2011:

MES	MONTO PAGADO	MONTO RECUPERADO
Mayo	\$29,531.92	\$248,073.32
Junio	\$469,754.97	\$4,726,486.03
Julio	\$1,264,746.51	\$12,372,660.34
Agosto	\$1,205,184.07	\$12,017,571.70
Septiembre	\$1,085,707.01	\$10,916,705.17
Octubre	\$959,076.48	\$9,812,346.23
Noviembre	\$1,130,102.74	\$11,076,515.60
Diciembre	\$966,913.14	\$9,314,416.34
TOTAL	\$7,111,016.84	\$70,484,774.73

Cartera Emproblemada

A continuación se presenta información sobre la denominada Cartera Emproblemada de FOVISSSTE, en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico del portafolio que conforma el Patrimonio del Fideicomiso.

FOVISSSTE presenta cartera de créditos, identificada como Cartera Emproblemada, originada principalmente con anterioridad a 2002.

A efecto de dar solución a la Cartera Emproblemada, se estableció el programa denominado "Programa Terminemos tu casa... con la suma de todos" autorizado por la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva de FOVISSSTE mediante los Acuerdos 4321.796.2007 y 51.1307.2007, respectivamente, que tiene como finalidad promover y coordinar la solución definitiva de los problemas identificados en 494 (cuatrocientos noventa y cuatro) conjuntos habitacionales desarrollados por FOVISSSTE, durante el periodo 1972-2001, que comprende los siguientes subprogramas: Solución Integral, Terminación de Vivienda e Infraestructura (créditos FOVISSSTE-Banobras y créditos unitarios), Arrendamiento, Recuperemos tu crédito.

Los cuadros siguientes reflejan los montos por subprograma, por los ejercicios 2007 a 2011, observándose que los saldos de cartera emproblemada contemplados en cada programa de



solución disminuyen año a año, gracias a los distintos programas implementados para su solución:

Subprograma	2007	2008	2009	2010
Solución Integral	\$12,356,619	\$10,752,158	\$7,855,702	\$7,570,695
Arrendamiento con opción a compra	\$343,231	\$345,201	\$355,426	\$231,925
Recuperemos tu crédito	\$223,754	\$179,465	\$132,614	\$102,779
Otros	\$512,520	\$393,395	\$293,882	\$188,482
Total	\$13,436,124	\$11,670,219	8,637,624	8,093,881

Fuente: FOVISSSTE

Subprograma	2011
Solución Integral	\$6,719,000
Terminación vivienda e infraestructura (98 - 01)	\$229,415
Arrendamiento con opción a compra	\$151,000
Recuperemos tu crédito	\$72,480
Otros	\$188,482
Total	\$7,360,377

Fuente: FOVISSSTE

En concreto el subprograma Solución Integral, representa los créditos identificados como cofinanciados por reestructurar, comprados, pendientes de compra y extintos. La cartera de créditos cofinanciada otorgada en el periodo 1987-1997, en que FOVISSSTE celebró convenios con la banca comercial para ofrecer a sus derechohabientes créditos con recursos de FOVISSSTE y bancarios, denominados "cofinanciamientos", con obligación solidaria de FOVISSSTE sobre el financiamiento bancario.

En los casos en los que FOVISSSTE asumió la obligación solidaria del descuento al acreditado del 30% (treinta por ciento) de su salario base, se obligó a pagar el monto de las amortizaciones del crédito bancario "erogación neta" a las instituciones financieras por cuenta de los acreditados. Cuando el monto descontado resultó insuficiente, FOVISSSTE cubrió la totalidad de las erogaciones netas, y por el diferencial se incrementó el monto del crédito otorgado. Para FOVISSSTE representó un incremento en la cartera de créditos a cargo de los acreditados y un aumento en la carga financiera.

El subprograma, Terminación de Vivienda e Infraestructura a su vez abarca dos esquemas:

- Créditos FOVISSSTE-BANOBRAS. Se dirige a cartera que presenta la siguiente problemática: obras inconclusas y/o sin servicios básicos, así como créditos sin escriturar. Durante los ejercicios de 1990 y 1994, FOVISSSTE celebró convenios de apoyo financiero con Banobras, para la construcción o adquisición de viviendas; y durante el periodo 1990 a 1997 para otorgar créditos cofinanciados con obligación solidaria.
- Créditos Unitarios. Se dirige a los créditos unitarios para construcción de vivienda otorgados en los ejercicios de 1998 a 2001, integrados en 117 (ciento diecisiete) conjuntos habitacionales, con problemática de obra inconclusa, escrituras en proceso, escrituras sin registro ante el Registro Público de la Propiedad y sin escriturar.

Los créditos que integrarán los patrimonios de los diversos Fideicomisos Emisores que se celebren bajo el Programa, no se encuentran en ninguno de los supuestos que se detallan en esta sección (Cartera Vencida o Cartera Emproblemada).

IV.6. DEUDORES RELEVANTES

No se contempla que existan Deudores Hipotecarios relevantes, por cuanto el monto de cada Derecho de Crédito es marginal respecto del saldo total del portafolio de Derechos de Crédito que se afecte a cada Fideicomiso.



Sin perjuicio de lo anterior, en el Suplemento correspondiente a cada Emisión se indicará si alguna Dependencia o Entidad representa más del 20% (veinte por ciento) de la cartera que integran los Derechos de Crédito que respaldarán los CBF's correspondientes.

IV.7. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES

En el Suplemento correspondiente a cada Emisión se indicará, en su caso, si existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los CBF's tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.



V. ADMINISTRACIÓN

V.1. AUDITORES EXTERNOS

PricewaterhouseCoopers, S.C., es la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoria y dictamen de sus estados financieros al cierre de los ejercicios fiscales por los años terminados al 31 de Diciembre de 2008, 2009 y 2010. El dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto de los estados financieros en mención, así como los estados financieros en cuestión se adjunta como Anexo "1" del presente Prospecto.

Es importante destacar que los dictámenes expedidos por dicha firma de auditores respecto de los ejercicios 2009 y 2010 se emitieron sin salvedades.

Por otro lado, el dictamen respecto del ejercicio 2008 fue emitido con una salvedad debido a la falta de aplicación de pagos no identificados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por \$1,901 y \$1,471 millones, respectivamente y su correspondiente efecto en el saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios y en su cargo a los resultados de cada año, con posterioridad a la entrega de nuestro dictamen el FOVISSSTE concluyo la identificación y aplicación de los cobros pendientes de aplicar al 31 de diciembre de 2008, determinando que no existió un efecto material en los resultados de ese año, salvedad que fue limpiada en el dictamen de 2009..

La información financiera auditada de FOVISSSTE por los ejercicios concluidos al 31 de Diciembre de 2008, 2009 y 2010, se encuentra disponible en:

http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/RI_Estados_Financieros

V.2. AUDITOR DE PROCESOS

Según se especifique en el Suplemento de cada Emisión, se podrá contratar un Auditor de Procesos, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

V.3. AUDITOR DE CARTERA

Según se especifique en el Suplemento de cada Emisión, se podrá contratar un Auditor de Cartera, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

V.4. ADMINISTRADOR MAESTRO

Según se especifique en el Suplemento de cada Emisión, se podrá contratar un Administrador Maestro, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

V.5. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

FOVISSSTE

Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio.

FOVISSSTE no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, con el Fiduciario Emisor, y/o derechos o valores fideicomitidos, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

Fiduciario Emisor.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar, para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.



El Fiduciario Emisor no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, con FOVISSSTE, y/o derechos o valores fideicomitidos, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

A excepción de lo previsto por esta Sección, no existen: (i) relaciones de negocios, acuerdos o convenios relevantes, directa o indirectamente relacionadas con los CBF's y/o la estructura de las Emisiones entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE; y/u (ii) operaciones con personas relacionadas o conflictos de interés.


En su caso, cualquier: (i) relación de negocios, acuerdo o convenio relevante, así como cualquier transacción o crédito relevante que se haya llevado a cabo durante los 3 (tres) ejercicios anteriores a la fecha de publicación del Suplemento correspondiente a cualquier Emisión entre FOVISSSTE y/o el Fiduciario Emisor y/o cualquier Administrador y/o cualquier Administrador Maestro y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores; y/u (ii) operaciones con personas relacionadas o conflictos de interés, se revelará en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión.



VI. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos 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."

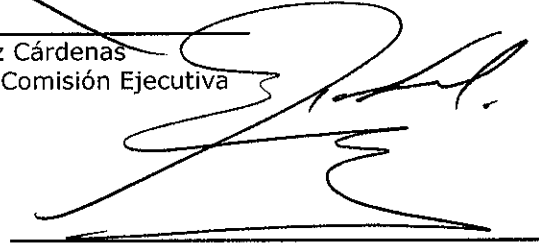
INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO A TRAVÉS DE SU FONDO DE LA VIVIENDA



Manuel Pérez Cárdenas
Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva




Jesús C. Barroza Ferrer
Subdirector de Finanzas



Ernesto Ampudia Mello
Subdirector de Asuntos Jurídicos

La presente hoja de firmas forma parte del Prospecto de Colocación del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de distintos fideicomisos irrevocable constituidos por parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente a efecto de realizar las distintas emisiones.



"La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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."

**HSBC México, S.A. Institución de Banco Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**



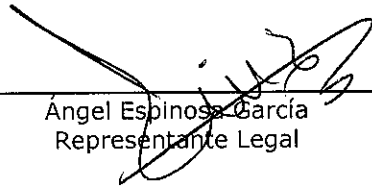
Gustavo Díaz Barraza
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte del Prospecto de Colocación del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de distintos fideicomisos irrevocable constituidos por parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente a efecto de realizar las distintas emisiones.

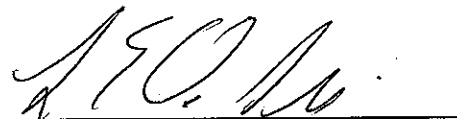
"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, sus representadas no tienen 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 han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."

**CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**



Ángel Espinosa García
Representante Legal



Luis Enrique de la Peña González
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Prospecto de Colocación del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de distintos fideicomisos irrevocables constituidos por parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente a efecto de realizar las distintas emisiones.



"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."

CHADBOURNE & PARKE, S.C.



Boris Alain Otto Lira
Socio

La presente hoja de firmas forma parte del Prospecto de Colocación del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de distintos fideicomisos irrevocable constituidos por parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente a efecto de realizar las distintas emisiones.



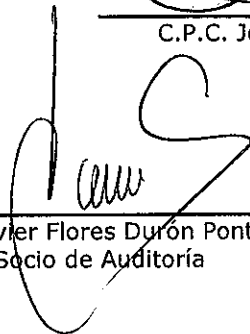
Exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado por los años terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 que se adjunta, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, manifestamos lo siguiente:

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del FOVISSSTE por los años terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 que contiene el presente prospecto fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tienen conocimiento de información financiera relevante que haya sido falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

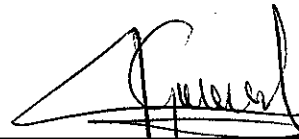
PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. José Antonio Quesada Palacios
Representante Legal



C.P.C. Javier Flores Durón Pontones
Socio de Auditoría



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

La presente hoja de firmas forma parte del Prospecto de Colocación del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario de distintos fideicomisos irrevocable constituidos por parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente a efecto de realizar las distintas emisiones.



VII. ANEXOS

VII.1. ESTADOS FINANCIEROS

- a. Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2008.*
- b. Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2009.*
- c. Estados financieros dictaminados del Ejercicio 2010.*
- d. Estados financieros internos al 31 de Diciembre de 2011.*

VII.2. OPINIÓN LEGAL

VII.3. MACROTÍTULO

VII.4. CONTRATO MARCO

