

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

DEFINITIVE PROSPECTUS. These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



Francisco Javier Aguilar Noble
Delegado Fiduciario



Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
FIDEICOMITENTE



Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan
Grupo Financiero, División Fiduciaria.
FIDUCIARIO EMISOR

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR:
\$10,000'000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN UDIS

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, ó Certificados Bursátiles Fiduciarios según sea el caso, hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión, serán acordados por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán denominados en Moneda Nacional, o bien, en Unidades de Inversión. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Monto Total Autorizado.

Fiduciario Emisor:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero o quien sea designado para cada emisión al amparo del presente Programa.
Fideicomitente:	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Su Casita"). No obstante, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Su Casita y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.
Clave de Pizarra:	La correspondiente para cada emisión "BRHSCCB" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.
Monto Total Autorizado para circular:	\$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") con carácter no revolvente.
Plazo de Vigencia y No Revolvencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cinco años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita. El Programa no será de carácter revolvente.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado individualmente por acuerdo del Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser mayor a 50 años, ni menor a 5 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Quien se señale en el Suplemento correspondiente.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Quien se señale en el Suplemento correspondiente.
Acto Constitutivo:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los Fideicomisos Irrevocables constituidos ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un "Fideicomiso Emisor") y conforme al Título y Suplemento que documente cada una de dichas emisiones.
Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:	El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fideicomiso como Fiduciario y en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
Garantía ó Apoyo Crediticio:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Garantía de Pago por Incumplimiento:	Los Créditos Hipotecarios podrán contar con una garantía de recuperación otorgada por la SHF u otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Aforo:	El Fideicomitente o Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo que se determinará en cada emisión al amparo del Programa.
Amortización:	El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión. Este escenario de Amortización Anticipada se incluye para efectos informativos, ya que en el supuesto de que no se cumpla con los mismos no se estaría incumpliendo en el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:	Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
Tasa de Interés:	Será determinada en cada ocasión por acuerdo del Fideicomitente, del Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.
Fecha de Emisión:	De acuerdo a los requerimientos de las Fideicomitentes, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Depositario:	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").
Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:	La forma de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra directamente relacionada con el pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el suplemento correspondiente.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".
Representante Común:	El que se designe para cada una de las emisiones al amparo del Programa.
Intermediario(s) Colocador(es)	El (los) que se designe(n) para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA

DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo Programa que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el número 2437-4.15-2006-028 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

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

Autorización C.N.B.V. para su publicación 153/516410/2006 de fecha 13 de noviembre de 2006.

México, D.F. a 16 de noviembre de 2006.

“El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.jpmorgan.com/pages/clientes>”

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	6
1. Glosario de Términos y Definiciones	6
2. Resumen Ejecutivo	10
3. Factores de Riesgo	11
El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso	11
Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Su Casita	12
Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	13
Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios	14
Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios	17
El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario	18
Posible transferencia de las Constancias	18
4. Otros Valores Registrados en el RNV	19
5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	20
6. Documentos de Carácter Público	21
II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION	22
III. EL PROGRAMA	24
1. Características del Programa	24
2. Destino de los Fondos	27
3. Plan de Distribución	28
4. Gastos Relacionados con el Programa	29
5. Funciones del Representante Común	30
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa	31
IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO	32
V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO	33
VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	41
VII. DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMITENTE	63
1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente	63
2. Descripción del Negocio	66
3. Expedientes de los Créditos Hipotecarios	¡Error! Marcador no definido.
VIII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	87
1. Información Financiera Seleccionada	87
IX. ADMINISTRACIÓN	89
1. Auditores Externos	89
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	90
3. Administradores y Accionistas	90
X. PERSONAS RESPONSABLES	96
XI. ANEXOS	98
1. Contrato Marco	98
2. Opinión Legal	99

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación

“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 el Fideicomitente, el Fiduciario y por el (los) Intermediario(s) Colocador(es).”

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

Administrador	Significa Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de administrador de conformidad con el Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.
Aforo	Significa la diferencia positiva que resulte de restar (1) el resultado de: sumar (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes aportados al Fideicomiso, (ii) el monto del Efectivo Fideicomitado, y (iii) el monto no dispuesto de la Garantía, en su caso, menos (2) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
Agencias Calificadoras	Significa, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora que la sustituya, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
BMV	Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Cedente	Significa el Fideicomitente.
Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que el Fiduciario emitirá para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor que corresponda. Podrán ser emitidas una o más series de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Constancias	Significa, los certificados u otro tipo de instrumento de acuerdo a lo que se determine en el Suplemento correspondiente.
Credit Suisse	Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (Mexico), ó los Intermediarios Colocadores que en su momento defina el Fideicomitente.
Deudor Hipotecario	Significa la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.
CNBV	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Cobertura SHF	Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que en su caso celebren la SHF y el Fiduciario.
Cobranza	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las cantidades incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza.
Colocación	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario.
Contrato de Administración	Significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda correspondiente, mediante una comisión mercantil del Fiduciario.
Contrato de Apertura de Crédito	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía

hipotecaria en forma substancialmente igual a los modelos de Contrato de Apertura de Crédito que celebran el Fideicomitente con los Deudores Hipotecarios para documentar el financiamiento para la adquisición de un Inmueble.

Contrato de Cesión	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebran en escritura pública el Fideicomitente y el Fiduciario, así como los contratos de cesión que en el futuro celebren, en su caso, el Fideicomitente y el Fiduciario.
Créditos Hipotecarios	Significa, aquellos créditos hipotecarios otorgados por el Fideicomitente a favor de sus Deudores Hipotecarios de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, en el entendido que tales Créditos Hipotecarios no son revolventes y han sido totalmente dispuestos por los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un Inmueble.
Crédito Hipotecario Vencido	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).
Crédito Hipotecario Vigente	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo que no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).
Crédito no Elegible	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones contenidas en el Contrato de Cesión respectivo hechas por el Cedente no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito) o (ii) se generen condiciones que no permitan el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.
Cuenta de Cobranza	Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que el Fideicomitente, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava inciso (a) del Fideicomiso.
Efectivo Fideicomitado	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del patrimonio del fideicomiso de cualquier fideicomiso de emisión.
Expediente de Crédito	Significan, los expedientes de crédito que Su Casita mantiene respecto a cada Crédito Hipotecario, el cual contiene, como mínimo, copia simple del testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la garantía hipotecaria respectiva, con la evidencia de su registro, o en su defecto de la presentación para registro, ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente y que serán entregados a la Depositaria conforme al Contrato de Depósito.
Fecha de Corte	Significa la fecha que se determine en cada Fideicomiso Emisor
Fecha de Pago	Significa, cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo indicado en el título que documente tales Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomitente	Significa, Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
FOVI	Significa, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
FOVISSSTE	Significa, Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
Garantía ó Apoyo Crediticio	Significa, la Garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.
Garantía de Pago Oportuno	Garantía que podrá ser otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo del programa. La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la Garantía de Pago Oportuno será conforme a las negociaciones con la SHF o con la institución autorizada correspondiente.
Garantías de Pago por Incumplimiento	Significa, cualquier garantía de recuperación que haya sido otorgada por la SHF cualquier otra institución financiera, nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fiduciarios de los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
GCH	Significa, Grupo Computacional Hipotecario, S.A. de C.V.
IMPAC	Significa, Impuesto al Activo.
INDEVAL	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INEGI	Significa, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
INFONAVIT	Significa, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Inmueble	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
Inmuebles Adjudicados	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en un Fideicomiso Emisor como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Administrador y el Deudor Hipotecario en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
J.P. Morgan	Significa, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario Emisor para la primera emisión al amparo del Programa.
LIC	Significa Ley de Instituciones de Crédito.
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
PCGA	Significa, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
Representante Común	Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario o el que se designe para cada emisión al amparo del presente Programa.
RNV	Significa, Registro Nacional de Valores.
RPPC	Significa, Registro Público de la Propiedad y del Comercio

Seguros	Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.
Seguro de Daños	Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
Seguro de Vida e Incapacidad	Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
SHCP	Significa, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
SOFOLLES	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
Su Casita	Significa, Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
UDI	Significa, Unidades de Inversión.

(“El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.jpmorgan.com/pages/clientes>”)

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada e información financiera dictaminada, la cual se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, y los demás riesgos de cada Emisión.

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán aportados por Su Casita, o en su caso en conjunto con otros Fideicomitentes, o por Su Casita con cofinanciamiento, a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuarán ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Por la cesión de Créditos Hipotecarios, los Fideicomitentes, recibirán una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso realizará con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por Su Casita en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Los Créditos Hipotecarios que serán aportados a cada Fideicomiso reunirán ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión establecerá y se describirán en el Suplemento correspondiente. Para el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios, Su Casita estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión o en su caso por efectivo.

Las Constancias que emitirá el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgan a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión.

En ningún caso podrá el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Su Casita ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que el Administrador les indique, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y podrá incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el título y en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el suplemento informativo relativo a cada emisión bajo el Programa.

La forma en que se paguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra directamente relacionada con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos hipotecarios.

3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que ampare cada emisión y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, al Fideicomitente, a los Deudores Hipotecarios y/o a la SHF o a cualquier otro garante. 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios o 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

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

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a Su Casita, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, a la SHF, salvo por el Contrato Normativo de Garantía y el Contrato de GPO que en su caso se contraten, o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Su Casita, el (los) Intermediario(s) Colocador(es), el Representante Común y la SHF, salvo por el Contrato de GPO que en su caso se contrate. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

c) Situación Financiera de Su Casita.

En términos del Contrato de Cesión, Su Casita en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios está obligada a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible.

Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, y la situación financiera de Su Casita se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de Su Casita para cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. Lo anterior puede tener como resultado 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Subordinación

De conformidad con los términos de los contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, un monto limitado de indemnización para el Fiduciario y el Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

e) Subordinación de los Certificados Serie B y Constancias

Toda vez que, en caso de que se emita más de una serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, la serie subordinado y las Constancias tendrían por objeto el obtener los recursos que constituirán el aforo de la emisión para beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes, los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados y las Constancias tendrían menores derechos que los derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes, en la medida en que el fiduciario cuente con los recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados, tendrían una menor calificación crediticia y en el caso de las Constancias, éstas no pueden considerarse como instrumentos con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados y las Constancias no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

f) *Situación financiera de SHF*

La SHF no es garante, fiador, avalista ni obligado solidario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que exista Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario podrá solicitar a la SHF o a la institución autorizada para hacerlo desembolsos que serán de conformidad con lo negociado con la SHF o la institución autorizada. Estos recursos podrán ser utilizados sólo para cubrir pagos de intereses o amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso fuesen insuficientes para hacer dichos pagos por los montos y en las fechas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la situación financiera de la SHF se deteriora es posible que esa situación afecte la capacidad de la SHF de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno. Lo anterior puede tener como resultado 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Tenedores deberán tomar en cuenta que las obligaciones de la SHF bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno están sujetas a la condición de que en cada Fecha de Pago se liquide en forma total a la SHF el monto de la prima bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Su Casita

Su Casita es una empresa solvente desde un punto de vista financiero. Su Casita ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso y sus órganos internos de decisión han evaluado que la contraprestación que recibirá por la cesión de los Créditos Hipotecarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo Su Casita esté sujeta a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la cesión de los créditos hipotecarios, por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibió el cedente no fue de mercado. Su Casita considera que dicho argumento no tendría mérito y que los procedimientos que han seguido para la valuación de la contraprestación y el monto de

la misma son adecuados. Un procedimiento para anular la cesión en caso de concurso mercantil de Su Casita, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones de principal anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizar en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios.

La información contenida en el presente Prospecto de colocación 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 y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos. Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto de colocación. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto de colocación.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

b) Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas.

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente Prospecto de colocación, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Sin embargo, en caso de que se emitan Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados, al encontrarse subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso, tendrían una tasa fija mayor que los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes.

c) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una tasa de interés fija real.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una tasa de interés fija real, 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 a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

d) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

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

Ni el Fiduciario, ni Su Casita, ni el (los) Intermediario(s) Colocador(es) están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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.

Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

a) Existencia de hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI sobre la cartera de Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios fueron originados por Su Casita con financiamiento de SHF o FOVI.

Dicho adeudo se encuentra garantizado con una cesión condicional de los derechos del Fideicomitente bajo los Créditos Hipotecarios y por una hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI, sobre los inmuebles correspondientes a los Créditos Hipotecarios que formarán parte del patrimonio fideicomitado. Los recursos que a Su Casita le correspondan por la cesión de los Créditos Hipotecarios serán destinados a liquidar el adeudo con SHF o FOVI, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del adeudo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI.

b) Riesgos relacionados con Créditos Hipotecarios Cofinanciados.

Los contratos de apertura de crédito que documentan los Créditos Hipotecarios Cofinanciados establecen que (i) el crédito otorgado por el Infonavit estará garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, mientras que el Crédito Hipotecario otorgado por Su Casita estará garantizado por una hipoteca en segundo lugar y grado; y (ii) al momento de ejecutar la garantía, las cantidades derivadas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago del crédito otorgado por el Infonavit, y en segundo lugar, el saldo de dichos recursos, se aplicará al pago del Crédito Hipotecario otorgado por Su Casita.

No obstante lo anterior, el Contrato de Colaboración establece que (i) la hipoteca respectiva garantiza tanto el crédito otorgado por Su Casita como el crédito otorgado por el Infonavit a pro rata; (ii) cada uno de Su Casita e Infonavit pueden ejercer sus derechos y acciones conforme a los respectivos créditos, incluyendo la ejecución de la hipoteca; y (iii) al momento de ejecutar la hipoteca, ya sea por Su Casita o por el Infonavit, las cantidades obtenidas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago de los gastos respectivos y después al pago de las obligaciones garantizadas de cada acreditante en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por éstos al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución judicial de la correspondiente garantía hipotecaria.

No se puede tener certeza de que el Infonavit cumpla sus obligaciones derivadas del Contrato de colaboración, y que por lo tanto, Su Casita como Administrador tenga éxito en vender los inmuebles hipotecados y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al Infonavit en su totalidad. En caso de incumplimiento o desconocimiento por parte del Infonavit de los términos del Contrato de Colaboración, la hipoteca a favor del Fiduciario sería una hipoteca en segundo lugar y grado, y por lo tanto el pago de las obligaciones garantizadas por dicha hipoteca sólo tendría lugar con el remanente que en su caso hubiere de la ejecución o venta el inmueble, después de pagadas o reservadas las cantidades necesarias para pagar las obligaciones garantizadas a favor del Infonavit, y los gastos de ejecución.

c) Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la forma descrita en el presente Prospecto de colocación depende directamente de que los Deudores Hipotecarios cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez de diversos factores incluyendo

su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Lo anterior puede tener como resultado 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario 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 los Inmuebles adquiridos 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 del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración, el Administrador debe de contratar y mantener pólizas de seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios así como cobertura de daños con respecto a los inmuebles hipotecados. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo que las Aseguradoras paguen el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le formule el Administrador, incluyendo que las Aseguradoras consideren procedente dicha reclamación, que apliquen limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

f) Dependencia de la Cobertura de Flujos SHF.

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por Su Casita está denominado en UDIS, sin embargo, de acuerdo a sus términos, los Deudores Hipotecarios respectivos sólo están obligados a efectuar un pago en pesos equivalente a cierto número de SMGDF. Lo anterior, en el entendido de que todos los pagos efectuados por Deudores Hipotecarios aplica el SMGDF. Es posible que durante la vigencia de dichos Créditos Hipotecarios, existan incrementos en el valor de las UDIS mayores a los incrementos en los SMGDF. Para cubrir este riesgo, el Fiduciario podría contratar o, en su caso contratará la Cobertura de Flujos SHF y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Deudores Hipotecarios), la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al Patrimonio del Fideicomiso, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la Sociedad Hipotecaria Federal cancelara la Cobertura de Flujos SHF o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura de Flujos SHF es posible 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso en que el Deudor Hipotecario incumpla con el pago de las comisiones pagaderas a la SHF en relación con la Cobertura de Flujos SHF, el Fiduciario deberá pagar dichas cantidades con los recursos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, con prelación a los pagos debidos a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a efecto de poder cubrir dicha comisión.

g) Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios no se puede asegurar por Su Casita que el comportamiento futuro de dichos Créditos sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Prospecto.

h) Posible falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

En los casos de los Créditos Hipotecarios otorgados en los estados en los que su legislación aplicable

contemple que cualquier cesión de créditos hipotecarios deberá hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados.

Sin perjuicio de lo anterior, Su Casita tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que aportará al Fideicomiso se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

i) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago Oportuno

En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía de Pago Oportuno de la SHF que puede contratarse, para poder pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no podrán requerir directamente a la SHF que cumpla con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en el contrato que regule dicha garantía y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Siempre y cuando el Fideicomiso carezca de recursos para realizar el pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fiduciario esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF, el Fiduciario tendrá derecho de requerir a la SHF la entrega de recursos necesarios para realizar dicho pago hasta por el monto máximo definido como un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estipulado en el Suplemento correspondiente a cada emisión, deduciendo, en su caso, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo el ejercicio respectivo y no restituidas a la propia SHF.

Aunque el pago de las comisiones a favor de la SHF bajo su Garantía de Pago Oportuno tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que la SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía. Asimismo, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo dicha garantía y no restituidas a la propia SHF reducirían la cantidad que pudiera disponer el Fiduciario y, en dicho supuesto, pudiera no ser suficiente para apoyar hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el pago integral de principal e intereses a favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

j) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago por Incumplimiento

De conformidad con los términos de la Garantía de Pago por Incumplimiento que puede contratarse, la SHF se obliga a pagar una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario incumplido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía. Los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos señalan que la garantía será ejercida una vez que el procedimiento para la recuperación del Crédito Hipotecario incumplido ha concluido mediante dación en pago, sentencia ejecutoriada, venta del inmueble hipotecado o de otra forma, es decir, hasta que la pérdida es realizada de forma definitiva. Asimismo, la Garantía de Pago por Incumplimiento está sujeta a que el Fideicomiso esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF.

En consecuencia, no se puede asegurar por el Fideicomitente o el Fiduciario el lapso de tiempo que pueda transcurrir entre la fecha en que un Crédito Hipotecario es incumplido y la fecha en que la Garantía de Pago por Incumplimiento sea efectivamente ejercida, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

Asimismo, aunque el pago de las comisiones a favor de la SHF bajo su Garantía de Pago por Incumplimiento tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que la SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía.

k) Riesgos relativos al Ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno.

La prontitud o suficiencia de la Garantía de Pago Oportuno que puede contratarse, no depende de las Fideicomitentes. En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias (hasta el monto máximo de la Garantía de Pago Oportuno) para hacer frente a los pagos a Tenedores con la antelación necesaria de conformidad con lo previsto en los instrumentos que regulen la Garantía de Pago Oportuno. El incumplimiento por parte del Fiduciario en solicitar

oportunamente los recursos o del otorgante de la Garantía de Pago Oportuno en entregar los recursos solicitados puede afectar adversamente los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administrador.

En virtud del Contrato de Administración, Su Casita es responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende directamente del desempeño que Su Casita tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño de Su Casita como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que Su Casita incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, esto puede tener como resultado 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios. El formato de Contrato de Administración no prevé penas convencionales para el caso en que el Administrador incumpla sus obligaciones bajo el mismo, sin embargo, éste sería responsable de los daños que resulten de dichos incumplimientos.

b) Proceso de sustitución de administrador.

En el caso de que Su Casita incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Su Casita como administrador acarreea costos y retrasos en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, la sustitución del Administrador requiere de la notificación por escrito a los Deudores Hipotecarios, proceso que representa costos que tendría que asumir el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

c) Administrador sustituto.

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un administrador sustituto adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración y Comisión Mercantil. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del administrador pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) 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 Su Casita como Administrador han sido desarrolladas por Su Casita. La obligación asumida por Su Casita 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. La administración de Su Casita mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos. 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 Su Casita resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

e) Ejecución de Garantías.

La experiencia de Su Casita en la cobranza de Créditos Hipotecarios indica que 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 de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles. En términos del Contrato de Administración y, el Administrador está obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de

Créditos Hipotecarios vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en 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 cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y Comisión Mercantil y el Contrato de Fideicomiso.

Posible transferencia de las Constancias

Su Casita es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de dichas Constancias tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. Su Casita tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que ceda su Constancia a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Su Casita.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

4. Otros Valores Registrados en el RNV

N/A

5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes de este Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afecten la situación financiera y los resultados de las operaciones de Su Casita. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía del rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras secciones, la sección "Factores de Riesgo", identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del presente Prospecto. Su Casita no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

Su Casita reporta su información financiera en forma periódica a la BMV y a la CNBV, incluyendo su balance y estados financieros de conformidad con las reglas de carácter general de la CNBV. A la fecha Su Casita se encuentra al corriente en la entrega de dicha información de carácter público.

6. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx. De igual forma dicha documentación podrá ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx; y del Fideicomitente: www.sucasita.com.mx.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será Mark David Zaltzman Rifkin con domicilio ubicado en Av. San Jerónimo No. 478, 4to Piso, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, D.F. 01900, teléfono (52-55) 5481-8206, y correo electrónico mzaltzman@sucasita.com.mx.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION

Adquisición de Créditos Hipotecarios

De conformidad con las instrucciones que reciba de Su Casita en su carácter de Fideicomitente y, en su caso, de las otras Fideicomitentes, el Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión recibirá los Créditos Hipotecarios, mediante cada Contrato de Fideicomiso y Contrato de Cesión, en los cuales el Fideicomitente o Fideicomitentes cederán a favor del Fiduciario del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios. Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos a favor de cada Fideicomiso base de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor 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 Emisor. 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.

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

Los recursos se obtendrán mediante distintas emisiones estructuradas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de un Programa. Para las distintas emisiones, que se realizarán de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirán diversos fideicomisos irrevocables cuyo patrimonio estará constituido de los Créditos Hipotecarios cedidos, de manera onerosa por Su Casita o por el Fideicomitente respectivo, en su caso, y de aportaciones realizadas por Su Casita o por el Fideicomitente respectivo, en su caso, para el cual se expedirán las Constancias. En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle crédito a Su Casita o a ningún otro Fideicomitente ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Fideicomiso Emisor y el Contrato de Cesión respectivo.

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

El Fiduciario deberá conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, y para el caso de la administración de los Créditos Hipotecarios, deberá celebrar a más tardar en la Fecha de Emisión el Contrato de Administración con Su Casita. Dicho contrato tiene como objeto la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de Inmuebles Adjudicados, en los términos establecidos en el Contrato de Administración.

Su Casita, mediante el Contrato de Administración, se obliga a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros e inmobiliarios. Su Casita reconoce expresamente que es responsable en todo tiempo de la guarda, custodia y conservación de todos los documentos originales que compongan los Expedientes de Créditos Hipotecarios, los cuales estarán clasificados de una manera que permita su fácil identificación y consulta.

Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Fideicomiso, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar y disponer de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con estricta sujeción al cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda.

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a Su Casita como administrador de los Créditos Hipotecarios en los casos que se señalen en los suplementos respectivos.

En caso de que Su Casita sea substituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que la sustituya, misma que será nombrada en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

Pago de Recursos

Durante la vigencia de cada Emisión, el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso se utilizará por

el Fiduciario para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor. El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos. Las emisiones contemplan el pago de intereses moratorios. El monto de los mismos será establecido específicamente para cada emisión en el Suplemento correspondiente.

III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/516410/2006, de fecha 13 de noviembre de 2006, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000'000,000 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

Denominación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Moneda Nacional o en UDIS.

Fuente de Pago

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada emisión.

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años. El Programa no será de carácter revolvente.

Valor Nominal

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.

Tasa de Rendimiento

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

Precio de Colocación

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

Plazo de las Emisiones

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá un plazo independiente que podrá ser de mínimo 5 y máximo 50 años.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Fideicomisarios en Segundo Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomitente

Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o en su caso alguna otra sociedad financiera de objeto limitado que participe de manera conjunta con Sipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. en una emisión al amparo del Programa.

Fiduciario Emisor

Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, Fiduciario o quien se señale en el Suplemento correspondiente para cada emisión al amparo del Programa.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de

cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores

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

Garantía ó Apoyo Crediticio

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Garantías de Pago por Incumplimiento

Los Créditos Hipotecarios podrán contar con garantía de recuperación otorgada por la SHF o cualquiera otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Cobertura SHF

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con una cobertura otorgada por la SHF en términos del contrato de intercambio de flujos celebrado entre la SHF y el Fiduciario.

Aforo

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

Amortización

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán amortizados de conformidad con el Suplemento que corresponda y con el Título que documenta cada emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa podrán ser amortizados anticipadamente.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

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

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

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

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa al emisor y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión.

Depositario

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

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en 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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de colocación y el correspondiente suplemento informativo; en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante Oficio No. 153/516410/2006 de fecha 13 de noviembre de 2006.

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

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Credit Suisse (México) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), tratándose de la primera emisión ó los Intermediarios Colocadores que en su momento defina el Fideicomitente para cada emisión.

Representante Común

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tratándose de la primera emisión y los que determine el Fideicomitente para cada emisión.

(El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.jpmorgan.com/pages/clientes>)

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por el Fideicomitente; y (ii) el pago de cualquier préstamo que hubiere recibido el Fideicomitente para la adquisición de los Créditos Hipotecarios que en su caso sean contribuidos a el Fideicomiso Emisor. El destino específico de los recursos se detallara en el Suplemento que corresponda a cada una de las emisiones.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de varios intermediarios colocadores. Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (Mexico), ó los Intermediarios Colocadores que en su momento defina el Fideicomitente, actuará como Intermediario Colocador en la primera emisión bajo el Programa. El (los) Intermediario(s) Colocador(es) designado para cada una de las emisiones hechas al amparo del Programa ofrecerá(n) los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada. Asimismo se señala que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser ofertados a través de subasta pública o a través del método tradicional de cierre de libro.

4. 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.

5. Funciones del Representante Común

Se designa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, para que actúe con este carácter en la primera emisión al amparo del Programa.

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

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

1. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez dado lo anterior, firmar como Representante Común en los mismos.
3. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
4. Otorgar en nombre del conjunto de los tenedores, los documentos o contratos que con el Fiduciario Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores.
5. Ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los inversionistas.
6. Calcular y publicar los cambios de la tasa de rendimiento en las fechas previstas en el Título que ampare cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
7. Calcular y publicar los avisos de pago de los rendimientos y/o amortización correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en las fechas previstas en el Título que ampare cada emisión.
8. Actuar como intermediario frente al Fiduciario Emisor, respecto de los Tenedores de los valores, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones del crédito, que ampara cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
9. Inspeccionar o verificar que el contrato de fideicomiso y sus Anexos sean fuente de pago de cada emisión y vigilar que se cumplan los términos y condiciones del contrato de fideicomiso.

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

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

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

6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa

Fideicomitente	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado a través de Mark Zaltzman Rifkin;
Fiduciario	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, a través de Francisco Javier Aguilar Noble;
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (Mexico), a través del Lic. Ricardo Fernández Rebolledo ó los Intermediarios Colocadores que en su momento defina el Fideicomitente.
Representante Común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, a través de Alfonso Henkel Hernández y Luis Enrique Estrada Rivero.
Despacho Externo de Abogados del Fideicomitente	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. a través de Patricio Trad Cepeda.
Despacho Externo de Abogados del Intermediario Colocador	Creel, García-Cuellar y Müggenburg, S.C. a través de Carlos Aiza.
Auditor Externo	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. a través de Rony García Dorantes o cualquier tercero distinto al mencionado, designado por Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.

La persona responsable de la información sobre Su Casita contenida en este Prospecto de colocación será Mark David Zaltzman Rifkin.

Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Dirección: Av. San Jerónimo No. 478, 4to Piso, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, D.F. 01900,

Teléfono (52-55) 5481-8206

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta transacción son propietarios de acciones de Su Casita ni tienen ningún interés económico directo ni indirecto en la misma.

IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO

El 14 de noviembre de 2006, Su Casita, en su carácter de Fideicomitente y Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y bases generales bajo los cuales los distintos Fideicomisos al amparo del Programa serán celebrados. Entre los términos establecidos en el Contrato Marco se establece que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes en el presente Contrato Marco, las siguientes personas:

Fideicomitente:	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Fiduciario:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria

Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio Fideicomitado que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

El Patrimonio Fideicomitado que conforme un Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance.

A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán 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 Emisor, los Tenedores respectivos tendrán el carácter de fideicomisarios, y el Fideicomitente tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de emisión de los mismos, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Créditos Hipotecarios correspondientes de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Créditos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores. El Intermediario Colocador llevará a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los

actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato respectivo de cesión.

Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales, quienes quedarán sujetos a los términos del Contrato Marco.

Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor 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 tendrá derecho a percibir una contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

Documentos Complementarios

Documentos Complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento 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 aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

(ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;

(iii) 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/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/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; e

(iv) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores.

Cuando haya lugar a ello de conformidad con las disposiciones legales aplicables, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán ser hechas del conocimiento del Representante Común y del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

V.1. Descripción del Fideicomiso.

La primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable que se celebrará para tales efectos con Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria. Las partes del Fideicomiso son las siguientes personas:

Fideicomitente:

Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios Serie B que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los tenedores de las Constancias.
Fiduciario:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.

V.2. Fines del Fideicomiso.

La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el **Anexo “F”** del Contrato de Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, con el fin de respaldar la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y su colocación entre el gran público inversionista.

El Fiduciario tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo todos los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso según se establece en el artículo 391 de la LGTOC, debiendo actuar en todo momento con estricto apego a al mismo y en lo no previsto lo hará como un buen padre de familia.

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso las cantidades que sean necesarias para que, junto con las cantidades a que se refiere el inciso c) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, se igual la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la próxima fecha de pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima fecha de pago, para los efectos establecidos en el numeral 5 del inciso c) de dicha Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue. Si el Fideicomitente decidiera no ejercer su derecho de readquisición descrito en este párrafo, el 100% de las cantidades recibidas por concepto de Pagos por Intereses y Pagos de Principal se aplicarán a la amortización del saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el orden y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

V.3. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará principalmente por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el **Anexo “G”** del Contrato de Fideicomiso junto con el beneficio de los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, el Contrato Normativo de Garantía o cualquier otro contrato de seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, con excepción de las cantidades excluidas. Asimismo, se integrará por las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario, las cantidades depositadas por el Administrador en la Cuenta de Cobranza, por el importe de todas las cantidades y valores depositados en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversiones y por los valores en los que se invierta el

Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente se integrará de la forma establecida en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

V.4. Constancias.

a) El Fiduciario emitirá una o más Constancias, a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias. El registro podrá ser consultado por los tenedores de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con el numeral (10) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda de Contrato de Fideicomiso y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas a la SHF y/o a cualquier otro garante o al Fideicomitente, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

(b) Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas sujeto a las disposiciones de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. Las Constancias podrán ser subdivididas mediante solicitud por escrito que el tenedor haga al Fiduciario por escrito, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el titular de la Constancia respectiva deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según se trate de una cesión parcial o total, a nombre de las personas que indique el cedente. La subdivisión de las Constancias prevista en la Cláusula Quinta deberá realizarse de manera que, en todo caso, se emitan Constancias por porcentajes mínimos de diez por ciento (10%), salvo en el caso de Constancias emitidas a favor del Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que éste indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

V.5. Cuentas.

V.5.1. Cuenta de Cobranza.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta de Cobranza operará en la forma que se describe en el inciso (a) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.2. Cuenta General.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta General operará en la forma que se describe en el inciso (b) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.3. Cuenta de Inversión.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. En la Cuenta de Inversión se depositarán e invertirán todas las cantidades disponibles del Patrimonio del Fideicomiso. La Cuenta de Inversión operará en la forma que se describe en el inciso (c) de la cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.6. Inversiones.

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidas exclusivamente en inversiones permitidas (ya sea en directo o mediante la celebración de reportos) a través de la Cuenta de

Inversión y estarán, en todo momento, a nombre y para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

V.7. Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario.

Con el fin de que el Fiduciario cumpla con el objeto del Fideicomiso, el Fiduciario contará con las facultades más amplias para cumplir con dicho fin, según se describen en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

V.8. Reporte de Distribuciones.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a entregar, al Día Hábil siguiente a cada Fecha de Transferencia, al Representante Común, un reporte por escrito en donde se confirmen los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversión en la forma que se establece en el Anexo "N" del Contrato de Fideicomiso.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador en la Fecha de Transferencia y (ii) el reporte de saldos que el Representante Común reciba del Fiduciario.

En el Reporte de Distribuciones, el Representante Común establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente y deberá indicar asimismo cuál es el porcentaje que representa el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en relación al saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes una vez realizadas esas Distribuciones.

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en las cuentas del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente los Gastos Mensuales correspondientes, el Monto de Pago de Interés de la Serie A y el Monto de Pago de Interés de la Serie B adeudado en la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones.

(b) A partir de la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a preparar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior y (ii) los saldos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. En el Reporte de Distribuciones, el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Fiduciario entregará el Reporte de Distribuciones a los tenedores de las Constancias en la Fecha de Determinación.

V.9. Reglas y prelación de Distribuciones.

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago realizando los cargos a la Cuenta General en base al Reporte de Distribuciones.

El Fiduciario deberá destinar el saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. El monto disponible de recursos líquidos de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión será aplicado al pago cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará:

(1) los Gastos Mensuales correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso,

- (2) la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés vencido de los Certificados Bursátiles (preferentes y subordinados si es que existen) no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés que venza en esa Fecha de Pago,
- (3) el Monto de Pago Anticipado de Principal de los Certificados Bursátiles (preferentes y/o subordinados si es que existen) correspondiente a dicha Fecha de Pago,
- (4) el monto total de intereses pagaderos a SHF o a cualquier institución autorizada para otorgar Garantía de Pago Oportuno correspondientes al monto de principal adeudado en términos de la Garantía de Pago Oportuno en dicha Fecha de Pago,
- (5) el monto total de principal pagadero a SHF o a cualquier institución autorizada para otorgar Garantía de Pago Oportuno en términos de la Garantía de Pago Oportuno en dicha Fecha de Pago,
- (6) el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal,
- (8) una vez realizadas las Distribuciones anteriores, los remanentes de efectivo que existan en el patrimonio de Fideicomiso se entregarán a los tenedores de las Constancias; en el entendido de que a partir de la Fecha de Cierre el Fiduciario no hará distribuciones a los tenedores de las Constancias hasta en tanto el Porcentaje de Aforo sea igual al Aforo Objetivo,
- (9) a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, una cantidad igual al Monto Neto por concepto de Distribuciones correspondientes a dichas Constancias y una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados y se haya liquidado íntegramente a SHF y a cualquier otro garante las cantidades que se le adeuden bajo los términos de la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que este se agote.

V.10. Gastos Mensuales.

Los Gastos Mensuales son los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

- (i) los honorarios del Fiduciario,
- (ii) los honorarios del Representante Común,
- (iii) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,
- (iv) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y
- (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (3) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

V.11. Responsabilidad Limitada.

Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de cualquier otro garante o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén

expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y en el Contrato de Administración.

En caso de que el Fideicomitente incumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o que sea responsable de una declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso o en el prospecto y el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, atribuible directamente al Fideicomitente o a sus representantes, si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Representante Común, sus delegados fiduciarios, consejeros, empleados, apoderados y demás personal, por cualquier pérdida, costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia derivado de dicho incumplimiento de sus obligaciones o de la declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso, el prospecto o el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario o el Representante Común, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente o si el incumplimiento derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario o el Representante Común, o de la negligencia, dolo, mala fe o culpa grave de éstos y así haya sido determinado en cada caso en forma inapelable por una autoridad judicial o administrativa competente.

El Fideicomitente no otorga ninguna indemnización a ninguna otra parte del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso, salvo por (i) la indemnización por temas fiscales a favor del Fiduciario prevista en la Cláusula Décimo Quinta inciso (d) de dicho Contrato y (ii) la indemnización establecida en el inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios exclusivamente en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos o sus rendimientos. Queda expresamente convenido que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad en dicho respecto. Las partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad con respecto de las declaraciones de las otras partes del Contrato de Fideicomiso o de la información contenida en el prospecto y el suplemento que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario no otorga indemnización alguna a parte alguna del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso. **TODA PROPAGANDA O COMUNICACIÓN DIRIGIDA A CUALQUIER PERSONA DEBERÁ CONTENER UNA MENCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PÁRRAFO.**

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, conforme a lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de los fines de Contrato Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, y solamente en caso de que se establezca de manera expresa en dicho Contrato, del Fideicomitente o del Administrador, para la realización de los actos aquí previstos.

En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable de:

1. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso.
2. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

3. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones que por escrito reciba del Representante Común o de SHF, en su caso, y solamente cuando se establezca de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, del Fideicomitente o el Administrador, siempre y cuando éstas no contravengan los términos y condiciones del propio Contrato de Fideicomiso.
4. Hechos, actos y omisiones del Fideicomitente, de cualquier fideicomisario, autoridad o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Las partes del Contrato de Fideicomiso acordaron que en los términos de la legislación aplicable el Fiduciario podrá utilizar parte del Patrimonio del Fideicomiso tal y como está convenido en el mismo para: (i) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia que fueren presentadas, entabladas o dictadas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados apoderados y demás personal; y (ii) rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, que determine en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, en relación con la validez y legalidad del Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo o mala fe.

El Fiduciario tendrá derecho a ser representado por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Fiduciario tendrá derecho a cargar al Patrimonio del Fideicomiso los honorarios, gastos y costos (razonables y debidamente documentados) relacionados con dichos procedimientos, dentro de los diez (10) Días Hábiles a la fecha en que lo solicite por escrito el Fiduciario (junto con la documentación que acredite los mismos).

Salvo aquellas disposiciones establecidas específicamente en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier reporte o certificado que entregue el Fideicomitente y/o el Administrador al Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Contrato de Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

V.12. Representante Común.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en el Contrato de Fideicomiso y en particular las establecidas en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

Las obligaciones del Representante Común bajo el Contrato de Fideicomiso cesarán al momento en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean íntegramente pagados.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionar al Representante Común toda la información requerida por el mismo.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

1. Resolver cualquier situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, o en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
2. Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores ni la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a

las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.

3. Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
4. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Certificados Bursátiles Fiduciarios o la legislación aplicable.

En caso de que el Representante Común le notifique al Fiduciario el incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, el Representante Común estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fideicomitente, Administrador bajo el Contrato de Administración y Fideicomisario en Tercer Lugar reconoce expresamente el alcance de esta disposición y acepta que en esos casos perderá todo derecho a instruir al Fiduciario con respecto al Contrato de Fideicomiso o el Patrimonio del Fideicomiso. Una vez que hubiere sido subsanado dicho incumplimiento o se hayan pagado íntegramente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la Garantía de Pago Oportuno y tal circunstancia hubiere sido notificada al Fiduciario por el Representante Común y la SHF, el Fideicomitente y el Administrador recobrarán las facultades de instruir al Fiduciario en los términos establecidos en Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

VI.1. Objeto de los Servicios de Administración.

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador descritos en el Contrato de Administración se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios listados en el Anexo "A" del mismo, (ii) aquellos Créditos Hipotecarios que sean aceptados por el Fiduciario como reemplazos conforme al procedimiento señalado en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión y (iii) cualquier Inmueble Adjudicado.

VI.2. Comisión Mercantil.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario le otorga al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad, y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, por medio de la cual se autoriza al Administrador a actuar por cuenta del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que se le ha otorgado un poder general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, y para girar y firmar cheques contra la Cuenta de Cobranza en los términos del Contrato de Administración, así como para endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos). Cuando lo requiera por escrito el Administrador y para el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario se compromete a otorgar mediante escritura pública cualquier poder que el Administrador requiera (incluyendo poderes especiales para actos de dominio) de conformidad con los límites establecidos conforme al presente párrafo.

VI.3. Actuación del Administrador.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los Inmuebles Adjudicados, en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria y de conformidad con las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de Créditos Hipotecarios, así como con los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador, dentro del marco de sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, incluyendo aquellas aplicables a sociedades financieras de objeto limitado por lo que se refiere a administración y cobranza de créditos en general, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto. Sin embargo, el Fiduciario tendrá, en todo momento, la facultad de revisar el actuar del Administrador, así como todos aquellos documentos relacionados con la prestación de sus servicios.

El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario o el Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del

Administrador, por lo que el Fiduciario y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

VI. 4. Obligaciones y Facultades del Administrador.

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) en relación con los Créditos Hipotecarios, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios y la legislación aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.

(c) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth (incluyendo el pago de la contraprestación a favor de Genworth de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier cantidad a la Sociedad Hipotecaria Federal en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

(d) Al momento de recibir cantidades para el pago de montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, aplicará dichos recursos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y registrará el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 y la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración, según sea el caso.

(e) Llevará y conservará en sus instalaciones o en aquellas instalaciones que considere apropiado, a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario, los archivos, registros, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales por cada Crédito Hipotecario, en los que constarán cada uno de los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y el monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario (todo ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), en el entendido que dichos archivos, registros y expedientes deberán en todo momento señalar al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como titular de los Créditos Hipotecarios. El registro de cada Crédito Hipotecario deberá incluir además, los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el Producto Neto de Liquidación, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos con respecto a dicho crédito a través del tiempo. Los registros correspondientes se mantendrán en Pesos. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, llevará un expediente de cobranza en que se identificará al abogado responsable (interno o externo), la fecha en que el asunto se turnó a dicho abogado, la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, la secretaría, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda así como copia de los reportes que se reciban del abogado responsable sobre la situación que guarda dicho asunto.

(f) Emitirá a cada Deudor Hipotecario un estado de cuenta mensual que cumpla con la legislación vigente, pero en todo caso, indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de préstamo, el período que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses

devengados en el período, los cuales se calcularán utilizando ocho (8) o cuatro (4) decimales respectivamente), el saldo inicial del período denominado en Pesos, saldo final al corte denominado en Pesos y descripción de los movimientos del mes.

(g) Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos y con el Contrato de Administración, contratará abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la cobranza de los Créditos Hipotecarios y el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios al efecto.

(h) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Patrimonio del Fideicomiso; en tal caso el Administrador llevará a cabo su enajenación de conformidad con la Cláusula 5.2 y transferirá el Producto Neto de Liquidación al Fiduciario conforme lo señalado en la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración.

(i) Sujeto a las restricciones establecidas en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y a los procedimientos vigentes de cobranza del Administrador de tiempo en tiempo, el Administrador está autorizado para celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier Crédito Hipotecario o Hipoteca, en el entendido de que deberá notificar al Fiduciario y a Genworth sobre la celebración o suscripción de cualquiera de dichos instrumentos, salvo en el caso de que dicha liberación se lleve a cabo como consecuencia del pago total (ya sea al vencimiento programado o anticipado) de un Crédito Hipotecario, en cuyo caso dicho aviso no será necesario. La notificación deberá efectuarse dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del instrumento respectivo.

(j) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los derechos del Patrimonio del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.

(k) Actuará como depositario de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(l) Actuará como depositario de las cantidades derivadas de la Cobranza desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

VI. 6. Subcontratación.

(a) El Administrador, podrá subcontratar con empresas especializadas la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, en el entendido, de que el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con dichas empresas.

(b) El Administrador se compromete a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a algún Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta exclusiva del Administrador. Asimismo, el Administrador acuerda que la contraprestación que se le pague a algún Subcontratista será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de esta Sección, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales el Administrador ha celebrado, con proveedores no Afiliados al Administrador, contratos para servicios comparables a los contratados con algún Subcontratista. En caso de que el Administrador celebre contratos con algún Subcontratista en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común esta circunstancia dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(c) Si el Administrador celebra un contrato con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, el Subcontratista respectivo será responsable de pagar al

Patrimonio del Fideicomiso la diferencia entre la contraprestación pactada y aquella que hubiera sido pagada conforme a las condiciones de mercado, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera por escrito por el Fiduciario o el Representante Común.

(d) En caso de que después de que el Administrador haya celebrado algún contrato de servicios con un Subcontratista, el Administrador realice cualquier acto, que convierta al Subcontratista, en Afiliado del Administrador, el Administrador deberá, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, notificar por escrito al Fiduciario de dicha circunstancia y, después de dicha adquisición, serán aplicables las disposiciones del párrafo (b) anterior.

(e) El Administrador es responsable de garantizar Fiduciario que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (en adelante, conjuntamente los "Contratos de Prestación de Servicios"), sean congruentes con los términos y condiciones del Contrato de Administración. Dentro de las disposiciones que cada Contrato de Prestación de Servicios contenga, siempre deberán incluirse las siguientes:

- (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su Contrato de Prestación de Servicios sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fiduciario, y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso ni del Representante Común, y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiese llegar a tener en contra del Fiduciario, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso y el Representante Común, sus empleados o funcionarios.
- (ii) El Subcontratista, deberá manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con este Contrato, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial, de conformidad con los términos de la Cláusula 10.2 del Contrato de Administración.
- (iii) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (d) de la Cláusula 2.3 con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados.
- (iv) En ningún caso el Subcontratista, adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales y cualquier Producto de Liquidación).

(f) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista, conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

VI.7. Políticas de Cobranza.

(a) El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios y los seguros respectivos.

(b) El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios. El Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.

Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza descrita en la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración y hasta el límite establecido en el inciso (b) de dicha Cláusula, el Administrador sólo realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada con respecto de los Seguros o la Cobertura SHF con las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador.

(c) El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios. No obstante, el Administrador podrá, con el previo consentimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal y sujeto a los términos del Contrato de Administración, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario, siempre y cuando, dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) no impliquen una disminución en la tasa de intereses ordinarios o las comisiones establecidas en el Crédito Hipotecario respectivo, (iii) no resulten en una condonación total o parcial del monto de principal, intereses o comisiones bajo el Crédito Hipotecario respectivo (por lo tanto no afectan el saldo insoluto del mismo), salvo en el caso de intereses moratorios, (iv) no impliquen una prórroga del plazo de amortización del Crédito Hipotecario y (v) no involucren una capitalización de pagos de principal o intereses ordinarios vencidos. El Administrador podrá autorizar la sustitución de deudor con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus políticas de crédito y cobranza, en el entendido de que el cesionario deberá cumplir íntegramente con todos los requisitos para el otorgamiento de un crédito por el monto del saldo insoluto del Crédito Hipotecario que se le pretenda ceder.

(d) En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado. En dicho caso, el Administrador deberá adquirir el Crédito Hipotecario con respecto del cual se hayan hecho esas modificaciones o se hayan otorgado esas dispensas. Con tal fin, el Administrador pagará al Fiduciario una contraprestación igual a un monto en UDIs equivalente al saldo insoluto de dicho Crédito Hipotecario más los intereses y comisiones adeudadas y no pagadas (calculados de conformidad con los términos y condiciones que regían a dicho Crédito Hipotecario antes de dicha modificación o dispensa). En el caso de quitas el Administrador podrá optar por pagar únicamente el monto total en UDIs de dichas quitas.

(e) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario.

(f) En el caso de que cualquier Deudor Hipotecario deje de pagar más de seis (6) amortizaciones mensuales en forma consecutiva, el Administrador estará obligado a iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento del Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales continúan procedimientos judiciales y el saldo insoluto de principal total de dichos créditos. Para cada procedimiento judicial el Administrador procederá a contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles en dicho momento los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente inciso, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

VI. 8. Entrega de Cantidades Cobradas.

(a) Depósitos. El Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros durante el período comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre con excepción de las cantidades excluidas.

(b) A partir de la Fecha de Cierre, el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador bajo los Créditos Hipotecarios (incluyendo amortizaciones anticipadas de principal), reclamaciones con respecto a los Seguros, así como el Producto Neto de Liquidación de cualquier Inmueble Adjudicado (con excepción de las Cantidades Excluidas) el mismo día de la recepción o a más tardar a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato posterior a la fecha en la que disponga totalmente de dichos recursos. Para los efectos del presente inciso se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella

sin restricción alguna (incluyendo por ejemplo, que los pagos con cheque hayan sido acreditados en forma definitiva en las cuentas del Administrador). Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto en Pesos que fue cobrado por el Administrador.

(c) Registros. El Administrador llevará, para cada Período de Cobranza, un registro especial que deberá coincidir en todo momento con la información contenida en el Reporte de Cobranza y en la Cinta de Cobranza, en el que conste el monto en Pesos de las cantidades cobradas durante dicho Período de Cobranza y que deberá señalar de manera precisa las cantidades que correspondan a pagos de intereses y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios y las cantidades que correspondan a pagos por concepto de amortización de principal hechos por los deudores de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y el componente de principal incluido en la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial. Los pagos por intereses y los pagos de principal se deberán desglosar por el Administrador en el Reporte de Cobranza.

(d) Transferencias. En cada Fecha de Transferencia, a más tardar a las 12:30 horas (hora de la Ciudad de México) el Administrador transferirá de la Cuenta de Cobranza a la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza denominada en UDIs (con valor a dicha Fecha de Transferencia) que corresponda a la Cobranza recibida durante el Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior. El monto en UDIs que se transfiera deberá en todo caso corresponder al monto total en UDIs de la Cobranza que se incluya en el Reporte de Cobranza que corresponda a dicho Período de Cobranza.

VI. 9. Gastos de Cobranza y Compensación por Gastos de Cobranza.

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Capítulo V del Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitación gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades, (iv) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con sus políticas generales y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado. El Administrador llevará un registro en Pesos en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario o el Representante Común.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador podrá abstenerse de efectuar Gastos de Cobranza con respecto a un Crédito Hipotecario, si a su juicio dichos Gastos de Cobranza resultarían ser irrecuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el Inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario. En caso de que el Administrador llegue a dicha conclusión con respecto de un Crédito Hipotecario Vencido deberá avisar por escrito al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que lo decida.

Después de que el Fiduciario haya realizado la verificación correspondiente, el Administrador tendrá el derecho prioritario a cobrar (i) el monto total de los Gastos de Cobranza que pague directamente con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido, (ii) los montos que logre cobrar al Deudor Hipotecario respectivo, (iii) los pagos que efectúe la Aseguradora con respecto a la reclamaciones que pudieran corresponder al Deudor o Crédito Hipotecario Vencido respectivo y (iv) cualquier Producto de Liquidación en relación con el Crédito Hipotecario Vencido respectivo.

El Administrador sólo podrá aplicar al pago de los Gastos de Cobranza efectuados con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido las cantidades cobradas (ya sea del Deudor Hipotecario respectivo, a la Aseguradora por cualquier reclamación bajo los Seguros correspondientes o el deudor respectivo, o de la enajenación del Inmueble Adjudicado correspondiente) con respecto a ese Crédito Hipotecario Vencido.

Los Productos de Liquidación que obtenga el Administrador, serán aplicados primero a satisfacer los Gastos de Cobranza del Crédito Hipotecario Vencido respectivo y después de conformidad con la Cláusula 3.1 inciso (e) del Contrato de Administración.

VI.10. Retiros de las Cuentas de Cobranza.

El Administrador estará autorizado a efectuar retiros de la Cuenta de Cobranza únicamente para (i) cubrir al Administrador el monto de la Comisión por Administración que corresponda a cada Periodo de Cobranza; (ii) cubrir a las Aseguradoras el monto de las primas por Seguros, (iii) cubrir al Administrador el monto de Gastos de Cobranza, en su caso, (iv) cubrir a Genworth la contraprestación que le corresponda en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y (v) transferir a la Cuenta General, en cada Fecha de Transferencia, el monto total de la Cobranza que corresponda al Periodo de Cobranza inmediato anterior una vez deducidas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores, en el entendido, que todos los retiros se harán mediante instrucción por escrito al Fiduciario a más tardar a las 15:00 horas del día en que se pretenda realizar dicho retiro

El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza el desglose de cada uno de los retiros que haya efectuado de la Cuenta de Cobranza.

En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error (incluyendo, sin limitación, pagos recibidos para cubrir las primas de Seguros o pagos a la Sociedad Hipotecaria Federal con respecto de la Cobertura SHF), el Administrador lo notificará por escrito (junto con la documentación de soporte) al Fiduciario y al Representante Común, y el Representante Común autorizará su devolución.

VI.11. Seguros.

VI.11.1. Seguros sobre Inmuebles.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener vigente con respecto a cada Inmueble, un seguro contra daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) que señale el Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva).

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del Inmueble dañado.

VI.11.2. Seguros de Vida.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada uno de ellos un Seguro de Vida e Incapacidad que señale el Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente.

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración.

VI.11.3. Seguro de Crédito a la vivienda Genworth.

El Administrador acepta cumplir, por cuenta del Fiduciario, las obligaciones de éste bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, incluyendo sin limitación, las siguientes:

- (i) Mantener vigente la garantía del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth para lo cual (i) el Fiduciario deberá efectuar el pago oportuno de la contraprestación de Genworth en términos de dicho contrato y (ii) deberá mantener vigentes los Seguros durante toda la vigencia del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.
- (ii) Presentar la Solicitud de Ejercicio de Garantía (según dicho término se define en el Contrato de Seguro de Crédito a la vivienda Genworth), junto con la información adicional necesaria, en el plazo señalado en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth para efectos de exigir a Genworth el pago de la garantía correspondiente.
- (iii) Supervisar y gestionar el pago oportuno por parte de Genworth al Fiduciario de los montos que ésta le adeude de tiempo en tiempo bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la vivienda Genworth. Para estos efectos, el Administrador realizará los actos necesarios para que Genworth realice el pago de acuerdo con las distintas opciones establecidas en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, el Administrador deberá depositar la cantidad recibida en la Cuenta General a más tardar al Día Hábil siguiente al que tenga plena disponibilidad de dichos recursos y éstos estén plenamente identificados.

VI.12. Administración de Créditos Vencidos y de Inmuebles Adjudicados.

En adición a las responsabilidades del Administrador previstas en el Contrato de Administración respecto de los Créditos Hipotecarios en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza o que en el futuro llegue a utilizar en la administración de su propia cartera hipotecaria vencida, salvo que se establezca de otra manera en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto conforme a esta Sección, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario.

Sujeto en todo caso a lo previsto en la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración el Administrador podrá convenir la liquidación del saldo insoluto de Créditos Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente, incluyendo la celebración de convenios extrajudiciales, transacciones o la aceptación de daciones en pago, pero sólo si a su juicio, el monto ofrecido para liquidar el adeudo es superior al monto que con base a su experiencia, es posible recuperar a través de la ejecución judicial del Crédito Hipotecario Vencido.

El Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, mantenimiento, administración y venta de cualquier Inmueble Adjudicado, en el entendido que todos los actos que el Administrador realice en relación a los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su pronta enajenación en las mejores condiciones posibles. Cualquier Inmueble Adjudicado se registrará a nombre del Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y no a nombre del Administrador. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar cualquier Inmueble Adjudicado a cualquier persona, incluyendo, sin limitación, al Deudor Hipotecario.

Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado planteado por el Administrador.

El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá pagarse en efectivo y será por el mayor monto que el Administrador, usando sus mejores esfuerzos, haya podido obtener. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por el Administrador, quien los fijará en atención a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador no podrá ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir cualquier Crédito Hipotecario Vencido, Inmueble Adjudicado o cualquier otro bien relacionado con un Crédito Hipotecario Vencido a cualquier Afiliado del Administrador, sus accionistas, funcionarios, empleados, etc.

VI. 13. Reportes e Información del Administrador.

El Administrador deberá enviar al Fiduciario y al Representante Común la siguiente información:

(a) Reporte de Cobranza: Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario un Reporte de Cobranza suscrito por un funcionario debidamente autorizado del Administrador que contenga como mínimo la información que se señala en el Anexo "C" del Contrato de Administración.

(b) Cintas de Cobranza: Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el Anexo "B", en el entendido que dicha información será con respecto al cierre del antepenúltimo Periodo de Cobranza anterior a dicha Fecha de Transferencia.

(c) Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva.

VI. 14. Comisión del Administrador.

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago un monto equivalente a la Comisión por Administración, según dicho término se define en el Propio Contrato de Administración, más el impuesto al valor agregado que corresponda.

VI. 15. Responsabilidad del Administrador.

Nada en el Contrato de Administración establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de la Sociedad Hipotecaria Federal, de cualquier otro garante, o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros.

El Administrador será responsable de su actuación bajo el Contrato de Administración y de la actuación de cualquier persona a la que le subcontrate cualquiera de sus obligaciones, únicamente en relación al cumplimiento de las obligaciones explícitamente contraídas por el Administrador en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Cesión.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, cualquier Tenedor, o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en el Contrato de Administración o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario o el Representante Común si así está previsto en el Contrato de Administración.

El Administrador se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Representante Común, a los Tenedores, así como a cualquier consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos de y contra cualquier acción, demanda, pérdida, gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo del incumplimiento de sus obligaciones (aún las subcontratadas), si una autoridad judicial competente determina en forma inapelable que dicho incumplimiento es responsabilidad del Administrador.

El Administrador no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común o cualquier Tenedor, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Administrador fue directamente causado por el incumplimiento de las obligaciones por otro contratante.

VI. 16. Causas de Substitución del Administrador.

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una Causa de Substitución del Administrador:

(a) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, sin causa justificada, el pago de cualquier prima de Seguros o algún pago a Genworth bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la vivienda Genworth o deja de efectuar la transferencia a la Cuenta General de la Cobranza en una Fecha de Transferencia conforme a los términos del Contrato de Administración.

(b) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, sin causa justificada, el depósito en la Cuenta de Cobranza de cualquier cantidad cobrada con respecto de los Créditos Hipotecarios, los Seguros o la venta de cualquier Inmueble Adjudicado; en la inteligencia de que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Substitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cobranza correspondiente y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.

(c) Si Administrador incumpliese su obligación de entregar el Reporte de Cobranza de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 6.1 o la Cinta de Cobranza de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Administración por un periodo superior a tres (3) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega ahí establecida.

(d) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, cuyo incumplimiento (i) afecte de manera adversa al Patrimonio del Fideicomiso y (ii) subsista por un período de quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador por el Fiduciario o por el Representante Común.

(e) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador en el Contrato de Administración o en cualquier certificado, reporte (distinto del Reporte de Cobranza) o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Si el Administrador es sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable.

(g) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador, el Administrador se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

(h) En el caso de que la calificación otorgada por parte de las Agencias Calificadoras al Administrador, en lo que se refiere a sus servicios de cobranza, sea reducida a "Por Debajo del Promedio" (*Below Average*) o menos.

(i) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

VI. 17 Procedimiento de Substitución del Administrador.

(a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución previstas en la Cláusula anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Cláusula, el Fiduciario, mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador (con copia al Representante Común, a la Sociedad Hipotecaria Federal y a las Agencias Calificadoras) podrán iniciar el procedimiento de substitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Substitución.

Dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le notifique al Representante Común que es necesario nombrar a un Administrador Substituto, el Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y se la notificará por escrito al Representante Común. El Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal contarán con un periodo de cinco (5) Días Hábiles

para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario, en el entendido de que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada. En el caso de que el Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal acepten o no objeten la propuesta dentro del plazo antes señalado, la institución seleccionada será nombrada Administrador Substituto y el Fiduciario lo notificará por escrito al Representante Común para que se celebre el contrato respectivo. Si el Representante Común o la Sociedad Hipotecaria Federal objetan la selección dentro del plazo previsto, el Fiduciario, el Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal deberán acordar en forma conjunta la selección de otra institución dentro de un plazo de diez (10) Días Hábiles.

En el caso de que después de treinta y cinco (35) Días Hábiles después de que sea necesario el nombramiento de un Administrador Substituto la designación no se haya efectuado de acuerdo con el párrafo anterior, corresponderá a la asamblea de Tenedores hacer la designación del Administrador Substituto.

En todo caso el Administrador Substituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.3 del Contrato de Administración.

Al llegar la Fecha de Substitución y únicamente después de que el Administrador Substituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el Administrador Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Substitución. A partir de la Fecha de Substitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente Sección y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Administración).

(b) El Administrador cooperará con el Fiduciario y el Administrador Substituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a Deudores Hipotecarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Substituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General.

(c) El Administrador, en la Fecha de Substitución (i) entregará física y jurídicamente, al Administrador Substituto (a) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que mantenga en su posesión y (b) los reportes individuales de cada Crédito Hipotecario actualizados a la Fecha de Substitución que contengan todos los datos que el Fiduciario o el Administrador Substituto considere necesarios o convenientes para poder continuar con la administración de los Créditos Hipotecarios, (ii) separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos Hipotecarios, de una manera aceptable al Administrador Substituto y al Fiduciario e inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Substituto o a quien éste designe, en el entendido de que el Administrador estará obligado a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el Contrato de Administración, (iii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios en la Cuenta de Cobranza y (iv) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

(d) El Administrador Substituto, el Fiduciario, y el Administrador, suscribirán, en la Fecha de Substitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El incumplimiento por parte del Administrador Substituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Substituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales e inmediatamente después de recibirlos, procederá a su revisión de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(e) A partir de la Fecha de Substitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los

mismos al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Substituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración (en el entendido de que el Administrador Substituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que substituya).

(f) Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado (ante la falta de cooperación del Administrador) para actuar en substitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la substitución.

(g) El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Substitución.

VI. 18. Requisitos del Administrador Substituto.

La entidad designada como Administrador Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como sociedad financiera de objeto limitado o como institución de crédito conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del presente Contrato, (v) cumplir con los requisitos de la Sociedad Hipotecaria Federal para la operación de la garantía contenida en el Contrato Normativo de Garantía; (vi) contar con un capital contable no menor a E.U.A.\$10,000,000.00 (diez millones de dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional y (vii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

VI. 19. Renuncia del Administrador.

El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el Contrato de Administración en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato debido a (A) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (B) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (C) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cuyo caso un Administrador Substituto será nombrado conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración, o (ii) se reúnan los siguientes requisitos (A) que se haya designado un Administrador Substituto que cumpla con los requisitos que se señalan en la Cláusula 8.3 del Contrato de Administración y conforme al procedimiento previsto en la Cláusula 8.2 anterior, y (B) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el inciso (a), subinciso (i) del párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

La renuncia del Administrador conforme a esta Sección deberá ser notificada al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de substitución del Administrador en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración.

VI. 20. Notificación a Deudores Hipotecarios.

En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Substituto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con la legislación aplicable notificará a cada uno de los Deudores Hipotecarios la afectación de los Créditos Hipotecarios llevada a cabo a través del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable.

VII. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE CESIÓN

VII.1 Objeto del Contrato de Cesión.

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, HSC afectará, aportará, cederá y transmitirá al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Fiduciario adquirirá los Créditos Hipotecarios, así como la titularidad de todos y cada uno de los derechos que les corresponden junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan (incluyendo, sin limitación, los Créditos Hipotecarios Cofinanciados y todos sus derechos derivados de o relacionados con el Contrato de Colaboración en lo que se refiere a dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados, los derechos que corresponden a las Hipotecas, los derechos como beneficiario de los Seguros y la Garantía Genworth de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas, de conformidad con los términos y condiciones estipulados en el Contrato de Cesión.

HSC será responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios (incluyendo sin limitación, los gastos notariales, de notificación y registro, en su caso).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, HSC sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y la única responsabilidad de HSC es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que HSC reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la contraprestación, según se establece en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión.

HSC se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza en el que se nombre al Fiduciario como beneficiario del 100% bajo las pólizas de los Seguros que correspondan a los Créditos Hipotecarios.

En la Fecha de Cierre, HSC presentará a Infonavit una notificación sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Cesión como Anexo "G", respecto a la cesión al Fiduciario que en términos del Contrato de Cesión los Créditos Hipotecarios Cofinanciados y de todos sus derechos derivados del Contrato de Colaboración en lo que se refiere a dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados (la "Notificación al Infonavit"). Dentro del Día Hábil siguiente a la Fecha de Cierre, HSC deberá entregar al Fiduciario (con copia para el Representante Común) un tanto original firmado o una copia certificada expedida por un notario público de la Notificación al Infonavit, la cual deberá incluir la firma de consentimiento y aceptación por parte de un representante debidamente autorizado del Infonavit.

Asimismo, en la Fecha de Cierre HSC, respecto al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, notificará a Genworth respecto a la cesión que en términos del Contrato de Cesión se realiza de los derechos derivados de dichos contratos. Dentro de los 30 días hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión, HSC entregará al Fiduciario el certificado de garantía que en términos de cada Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth acreditará al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como beneficiario del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth por lo que respecta a cada Crédito Hipotecario.

Cualquier Cantidad Excluida que sea cobrada por el Administrador en relación con los Créditos Hipotecarios será para beneficio de los Fondeadores, y cualquier Cantidad Incluida que sea cobrada con respecto a los Créditos Hipotecarios, el beneficio de los Seguros y la Garantía Genworth respectivos serán propiedad del Fiduciario y formará parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador deberá entregar el monto total de todas las Cantidades Incluidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración.

HSC reconoce que cualquier cantidad correspondiente a la Cobranza que en la Fecha de Cierre o a partir de ésta sea depositada en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, es de la exclusiva propiedad del Fiduciario, para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario: (i) no asume responsabilidad alguna derivada de la obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Créditos Hipotecarios; ni (ii) asume responsabilidad alguna derivada de que los Créditos Hipotecarios no cumplan con las declaraciones hechas por HSC en los términos del Contrato de Cesión o posteriormente.

El Fiduciario expresamente acepta y reconoce la cesión, así como el ser titular a partir de la fecha de todos los derechos y obligaciones que tenía el Cedente hasta esta fecha respecto de los Créditos Hipotecarios.

VII.2 Contraprestación.

Como contraprestación por la cesión prevista en el Contrato de Cesión, HSC tiene derecho a recibir: el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más las Constancias.

El Fiduciario se compromete a entregar a los Fondeadores, de acuerdo a las instrucciones que reciba el efecto en términos del numeral 12 del inciso (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, junto con cualquier cantidad adicional que en su caso deposite el Fideicomitente en la Cuenta General en términos del numeral 12 del inciso (a) de la Cláusula Sexta antes mencionada, el monto que corresponda a cada una de esas entidades, conforme a lo descrito en las instrucciones que al efecto haya emitido el Fideicomitente mediante transferencia electrónica por el Sistema de Atención a Cuentahabientes del Banco de México (SIAC-BANXICO). El Fideicomitente se obliga a depositar en la Cuenta General cualquier cantidad que sea necesaria para cubrir el adeudo a los Fondeadores, según corresponda, en términos del mencionado inciso 12 del párrafo (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

VII.3 Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales.

El Cedente hará la entrega virtual, real y jurídica de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a los Créditos Hipotecarios relacionados en el **Anexo "B"** del Contrato de Cesión en favor del Fiduciario. En base a dicha entrega, el Fiduciario llevará a cabo la entrega virtual, real y jurídica de los mismos al Administrador, según corresponda, para efectos del depósito que a continuación se describe.

El Fiduciario designa al Administrador como depositario de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales, según corresponda, en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración. El Administrador acepta dicho encargo de acuerdo a los términos del Contrato de Cesión y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El Administrador, mantendrá los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones o en aquéllas otras que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos, en cualquier caso, el Administrador deberá notificar al Fiduciario la ubicación física de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión y en caso de que se planee cambiar la ubicación de los mismos, el Administrador deberá notificar al Fiduciario sobre la nueva ubicación con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicho cambio de ubicación se lleve a cabo. El Fiduciario, el Representante Común, y sus respectivos agentes y asesores, tendrán acceso a los Expedientes de Crédito y a cualquier Documento Adicional en cualquier momento durante días y horas hábiles, siempre y cuando hayan avisado de su visita por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. De la misma manera, el Administrador otorgará acceso a los Expedientes de Crédito a cualquier autoridad legitimada al efecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos y formalidades previstas en la ley.

El Fiduciario y el Representante Común no tendrán la responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, ni si su texto es correcto, ni si las firmas originales que aparecen en los documentos corresponden a los firmantes, ni si las partes que celebraron dicho acto contaban al momento de su celebración con las facultades suficientes para ello. Salvo por lo previsto en la legislación aplicable, el Fiduciario y el Representante Común tampoco tendrán la responsabilidad de verificar si la Hipoteca fue otorgada y registrada de conformidad con la legislación aplicable vigente, ni sobre la validez de la cesión de los derechos al Fideicomiso, ni de la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario de los Seguros, o del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth ni por ninguna otra responsabilidad que no haya quedado expresamente aceptada en el Contrato de Cesión.

HSC, se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza por medio del cual se designa al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, como primer beneficiario al cien por ciento (100%) bajo las pólizas de grupo de los Seguros que corresponden a los Deudores Hipotecarios y los Inmuebles.

En la Fecha de Cierre, HSC, respecto al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, notificará a la Sociedad Hipotecaria Federal respecto a la cesión que en términos del Contrato de Cesión se realiza de los derechos derivados de dichos contratos. Dentro de los siguientes 30 Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión, HSC entregará al Fiduciario el certificado de garantía que en términos de cada Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth acreditará al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como beneficiario del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth por lo que respecta a cada Crédito Hipotecario.

El Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito y su completa disponibilidad con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará al Administrador ningún derecho de propiedad sobre los Créditos Hipotecarios y el beneficio de los Seguros.

VII.4 Declaraciones de HSC con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad.

HSC, declara bajo protesta de decir verdad, para beneficio del Fiduciario y del Representante Común (por cuenta de los Tenedores), que en la Fecha de Corte, en la fecha de celebración del Contrato de Cesión y hasta la Fecha de Cierre:

1. Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, y HSC era el único y legítimo titular del beneficio de los Seguros, los que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario en los términos de la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.
2. La descripción de los Créditos Hipotecarios en el **Anexo "B"** del Contrato de Cesión contiene el Saldo Insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos créditos, que concuerda en su totalidad con la información contenida en los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno.
3. La información que HSC ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Deudor Hipotecario o tercero con respecto a su Crédito Hipotecario.
4. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.
5. Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en Pesos. Los Créditos Hipotecarios corresponden a la descripción que de ellos se hace en el **Anexo "B"** del Contrato de Cesión.
6. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente registradas en el registro público de la propiedad que corresponde a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituyen un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.
7. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen, son legítimas y son válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y, al momento de celebración del

contrato que documenta cada uno de dichos créditos el notario público respectivo verificó que el Deudor Hipotecario respectivo estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.

8. Todas las obligaciones del Cedente, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios, han sido cumplidas en su totalidad (salvo en lo referente a las obligaciones derivadas del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth) de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Cedente pendiente de cumplimiento (salvo por la excepción antes mencionada).
9. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Cedente, no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas y los Inmuebles han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Cedente, por lo que el Fiduciario no asume obligación alguna en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles, salvo por aquéllas derivadas del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.
10. A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
11. A la fecha del Contrato de Cesión, no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos créditos.
12. No se han (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.
13. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca.
14. Bajo sus términos, ningún Crédito Hipotecario otorga explícitamente al Deudor Hipotecario respectivo el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que la legislación aplicable pueda establecer.
15. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
16. Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.
17. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a treinta (30) años y ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene una fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
18. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a \$1,500.00 pesos.
19. Al momento de la cesión:

- a. La razón crédito, respecto al valor del Inmueble, en el momento de la originación de cada Crédito Hipotecario, no es mayor al 65% (sesenta y cinco por ciento) considerando tanto los anticipos de pago que proporcione el Deudor Hipotecario, como la cobertura crediticia que al efecto se han contratado para dichos créditos.

Monto del préstamo	Garantía Genworth
-----	-----
Mínimo (valor de avalúo de la vivienda y el valor de cierre de la compra-venta)	Monto del Crédito de la Cesión

- b. Cuentan con un seguro de crédito al Inmueble o garantía por incumplimiento, para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, otorgados por una entidad financiera facultada para ello.

Los créditos que en su razón de crédito, respecto al valor de la vivienda, al momento de la originación de cada Crédito Hipotecario, fue igual o inferior al 65% (sesenta y cinco por ciento) cuentan con una certificación sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito y se exceptúan de contar con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento;

- 20 Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario, HSC llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho deudor verificadas por HSC fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas vigentes en ese momento.
- 21 Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa de interés fija.
- 22 Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente, por lo que ninguno de ellos tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario.
- 23 A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil o que haya celebrado algún acto en fraude de acreedores.
- 24 El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Cesión con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes y conforme a las políticas de crédito de HSC que han estado vigentes de tiempo en tiempo.
- 25 Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
- 26 El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México.
- 27 Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.
- 28 A la Fecha de Cierre, no tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido

obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.

- 29 A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
- 30 A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros.
- 31 Cada Inmueble cuenta con un Seguro vigente y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratados con una Aseguradora.
- 32 Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.
- 33 La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
- 34 La cesión de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y el beneficio de los Seguros al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión, constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible a favor del Fiduciario, y otorgará al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
- 35 Cada uno de los Créditos Hipotecarios que se ceda al Fiduciario, está garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de un estado o entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el registro público de la propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.
- 36 Cada uno de los Créditos Hipotecarios que lo requieren, podrá estar garantizado por Genworth mediante el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.
- 37 Respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados originados con financiamiento otorgado al Fideicomitente por SHF, una vez que se pague a la SHF conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, la hipoteca en primer lugar y grado constituida en favor de SHF se cancelará, y las Hipotecas constituidas para garantizar dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados constituirán hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los Inmuebles respectivos en favor del Fiduciario y del Infonavit a prorrata en proporción del Saldo Insoluto pendiente de amortizar en favor del Fiduciario y del Infonavit, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Colaboración.
- 38 El saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados que se cedan al Fiduciario no excederá del saldo insoluto de principal de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se determine.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, así como las demás partes en el Contrato de Cesión aceptan y reconocen que el Fiduciario no asume responsabilidad alguna derivada de la obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Créditos Hipotecarios; ni asume responsabilidad

alguna derivada de que los Créditos Hipotecarios no cumplan con las declaraciones hechas por HSC en los términos del Contrato de Cesión o posteriormente.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, reconoce que tanto el Fiduciario, como HSC no asumen responsabilidad alguna por la solvencia económica o la capacidad de pago de ninguno de los Deudores Hipotecarios o de la Aseguradora.

HSC responderá ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y ante el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, del cumplimiento de las declaraciones hechas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión con respecto de cada Crédito Hipotecario únicamente en la forma descrita en los cuatro párrafos siguientes.

En el caso de que el Fiduciario, el Representante Común, Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, el Fiduciario podrá exigir que HSC reemplace el Crédito no Elegible o si dicho reemplazo no es posible, que HSC reembolse la parte proporcional de la contraprestación pagada por el monto que se especifica en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión. Las partes del Contrato de Cesión reconocen que el reemplazo del o los Créditos no Elegibles o el reembolso de la parte proporcional de la contraprestación que corresponda al o los Créditos no Elegibles son las únicas consecuencias posibles para el caso de un incumplimiento de las declaraciones hechas por HSC en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración y ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni los Tenedores, ni el Administrador, en su caso, tendrán derecho a acción, recurso o reclamación distinta a la prevista en dicha Cláusula.

En el caso de que se identifique un Crédito no Elegible y se lleve a cabo su reemplazo, las cantidades que el Fiduciario hubiera podido recibir a partir de la Fecha de Cierre con respecto a dicho Crédito no Elegible serán para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso como única pena convencional por el incumplimiento de las declaraciones establecidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.

En el supuesto que el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, lo notificarán por escrito al Fiduciario, (con copia al Representante Común) a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en el que tengan conocimiento de dicha circunstancia. Cuando reciba el aviso de que un Crédito no Elegible ha sido identificado, HSC tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho Crédito no Elegible. En caso de que se reciba más de un aviso con respecto a un Crédito no Elegible, el primer aviso que se reciba será usado para determinar los plazos aquí establecidos.

En el supuesto de que HSC reciba un aviso de acuerdo al párrafo anterior y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, HSC tendrá la obligación de llevar a cabo el reemplazo del Crédito no Elegible o, si dicho reemplazo no es posible, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho crédito de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión.

VII. 5 Reemplazo de Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos; Reembolso de contraprestación por Créditos no Elegibles.

El reemplazo de un Crédito no Elegible o un Crédito Hipotecario Vencido (según el Fideicomitente ejerza o no el derecho que se establece en su favor en la Cláusula 5.1 inciso c) del Contrato de Administración y en la Cláusula Séptima del Contrato de Cesión, en su caso, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible), se llevará a cabo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Quinta inciso (d) del presente Contrato o en caso de ser un Crédito Vencido cuando el fideicomitente así lo disponga.

Siempre que se reemplacen Créditos Hipotecarios Vencidos o Créditos no Elegibles por créditos que los sustituyan deberá procurarse mantener la misma distribución geográfica con la que cuentan los Créditos Hipotecarios a la fecha de firma del presente Contrato y en todo caso, no podrán variarse por entidad

federativa de los México, en porcentajes mayores a los que se señalan en el Anexo "F" del Contrato de Cesión. Asimismo, podrán reemplazarse Créditos Hipotecarios hasta en tanto el saldo combinado en la Fecha de Cierre de dichos Créditos Hipotecarios sea igual o menor del 20% (veinte por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre.

En todos los casos, cualquier crédito que reemplace algún Crédito Hipotecario Vencido o Crédito No Elegible:

- (i) Deberá tener un Saldo Insoluto de principal y una amortización mensual, en cada caso, igual o mayor al Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que reemplaza;
- (ii) Deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la vigencia del Crédito Hipotecario con plazo de vencimiento mayor que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento de la nueva cesión,
- (iii) Deberá tener una tasa de interés igual o mayor a la del Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que reemplaza,
- (iv) Deberá estar al corriente en todos sus pagos durante los 6 (seis) meses anteriores a aquél en que se celebre el Contrato de Cesión Adicional por virtud del cual se ceda al Fiduciario del Fideicomiso;
- (v) Deberá cumplir con todas las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión;
- (vi) Deberá permanecer con las mismas condiciones y términos desde que fue originado, sin haber sido reestructurado en ningún momento desde su originación; y
- (vii) Deberá mantener una razón entre saldo insoluto y el valor del inmueble financiado e igual o menor que la correspondiente al Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que se pretende reemplazar.

El Fiduciario solo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas en este párrafo y se cumplen además todas las condiciones descritas en el párrafo siguiente.

Para formalizar el reemplazo de un Crédito no Elegible o de un Crédito Hipotecario Vencido y la cesión de un nuevo crédito al Patrimonio del Fideicomiso, HSC deberá formalizar la cesión del nuevo crédito hipotecario mediante la entrega al Fiduciario, en la fecha de sustitución de:

- (i) un Contrato de Cesión Adicional en la forma del **Anexo "C"** del Contrato de Cesión con respecto al nuevo crédito hipotecario debidamente celebrado ante notario público por un representante legal debidamente apoderado de HSC con facultades suficientes. HSC deberá entregar evidencia del cumplimiento de los requisitos que para realizar la cesión del nuevo crédito hipotecario exija la legislación aplicable,
- (ii) una certificación en la forma del **Anexo "D"** del Contrato de Cesión, suscrita por un representante legal debidamente apoderado de HSC señalando que el nuevo crédito hipotecario cumple, en la fecha de sustitución, con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y las condiciones establecidas en el inciso (a) de la Cláusula Sexta de dicho contrato,
- (iii) una enmienda al **Anexo "B"** del Contrato de Cesión, según corresponda, en el que se elimine la información del Crédito no Elegible y se adicione la información correspondiente al nuevo crédito hipotecario,
- (iv) el Expediente de Crédito correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario, que cumpla con los requisitos señalados en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión, el cual será recibido por el Administrador, y

- (v) un endoso firmado por HSC o el Administrador con la Aseguradora respectiva y el Fiduciario por medio del cual se incluya al Fiduciario, en dicha calidad conforme al Contrato de Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario.

Tan pronto como el Fiduciario constate que se han cumplido las condiciones y entregado los documentos señalados en el párrafo anterior, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales en la forma del **Anexo "C"** del Contrato de Cesión mediante el cual transmitirá la titularidad del o los Créditos no Elegibles a HSC, y (ii) autorizará por escrito al Administrador para que entregue a HSC el o los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales que correspondan al o los Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

Todos los flujos relacionados con un Crédito no Elegible o un Crédito Hipotecario Vencido que sea reemplazado serán para beneficio de HSC a partir de la fecha en que surta efectos entre las partes la cesión de dicho crédito. A partir de dicha fecha todos los pagos relacionados con el nuevo Crédito Hipotecario serán propiedad del Fiduciario y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Para el caso de que HSC no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión, HSC deberá rembolsar al Patrimonio del Fideicomiso la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no Elegible en la Fecha de Cierre, con tal propósito HSC deberá pagar al Fiduciario una cantidad equivalente al Saldo Insoluto de Principal del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible, en su caso. El saldo de la(s) Constancia(s) emitida a favor de HSC no será modificado en forma alguna. El pago que se hará será en efectivo mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil en que vence el plazo indicado en el inciso (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que HSC le solicite para acreditar la cesión de los derechos sobre el Crédito no Elegible y liberará del depósito el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes. El monto recibido por un reembolso será contabilizado como parte de la Cobranza bajo el Contrato de Administración.

Los gastos que se generen por el reemplazo o reembolso de Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos correrán exclusivamente a cargo de HSC.

VII. 6 Sustitución Voluntaria De Créditos Hipotecarios Vencidos.

El Fideicomitente tendrá el derecho, mas no la obligación de reemplazar Créditos Hipotecarios Vencidos por créditos hipotecarios que sustituyan dichos Créditos Hipotecarios Vencidos y que cuenten con un Saldo Insoluto de Principal igual o mayor a la suma de todos los pagos exigibles (incluyendo el saldo insoluto) bajo dichos Créditos Hipotecarios Vencidos, mismos que serán reemplazados de conformidad con los términos, condiciones y limitantes establecidos en el Contrato de Cesión.

El Fideicomitente notificará al Fiduciario (con copia al Representante Común) su elección de llevar a cabo el reemplazo del o los Créditos Hipotecarios Vencidos. La aceptación de dicho reemplazo se llevará a cabo siguiendo el mismo procedimiento establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión.

El Fideicomitente realizará todos los actos que sean necesarios para ceder al Fiduciario los nuevos créditos hipotecarios, las hipotecas y todos sus accesorios y garantías, incluyendo la celebración de un Contrato de Cesiones Adicionales de conformidad con el Anexo C del Contrato de Cesión. Asimismo, realizará todas las gestiones necesarias a fin de que el Fiduciario sea el titular de las garantías otorgadas a los Deudores Hipotecarios de los créditos hipotecarios en reemplazo, a partir de la fecha en que los mismos sean cedidos al Fiduciario. Todos los gastos y costos derivados de la substitución de Créditos Hipotecarios Vencidos correrán por cuenta del Fideicomitente.

Los Créditos Hipotecarios Vencidos que sean reemplazados serán revertidos al Fideicomitente.

VII. 7 Condiciones.

El Contrato de Cesión estará sujeto a las condiciones resolutorias descritas en su Cláusula Séptima. En el caso que se cumpla cualesquiera de dichas condiciones, se resolverán las obligaciones de las partes

contenidas en dicho Contrato, se devolverán las partes las contraprestaciones que les correspondan en los términos del mismo y la titularidad de los Créditos Hipotecarios objeto de dicha cesión pasará de manera automática y sin necesidad de actos adicionales a HSC.

Las partes del Contrato de Cesión acuerdan como condiciones resolutorias, cada una de las siguientes:

- (1) Que dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles inmediatos siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Cesión, no se realice la operación de registro de la Emisión en la BMV; o
- (2) Que en caso de ser necesario de conformidad con los términos de la Cláusula Sexta (11) y (12) del Contrato de Fideicomiso, HSC no aporte a dicho Contrato de Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar los pagos previstos en el inciso (12) de dicha Cláusula Sexta a más tardar en la fecha prevista en el inciso (11) de dicho Contrato de Fideicomiso.

VIII. DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente¹

Con las reformas a la Ley de Instituciones de Crédito realizadas en 1992, y "las Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la Fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito" publicadas en el Diario Oficial el 14 de junio de 1993, nacen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), empresas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para otorgar créditos a actividades o sectores restringidos, usando fuentes de recursos limitadas.

Su Casita es autorizada por dicha Secretaría el día 6 de julio de 1994, mediante el oficio número 101-1633, y la Compañía se constituye el 30 de septiembre de 1994. Nace con la visión de un grupo de inversionistas entre los que se incluyen desarrolladores inmobiliarios con experiencia en el mercado mexicano, inversionistas privados y especialistas del sector hipotecario, lo que le permite tener un amplio conocimiento de los mercados inmobiliario e hipotecario. En 1995 se incorpora al grupo de accionistas Pulte Mortgage Corporation, una de las dos primeras compañías de promoción de vivienda en los Estados Unidos de América, y que cuenta con una importante área de financiamiento que origina alrededor de 18,000 créditos hipotecarios al año.

La Compañía inicia sus operaciones en enero de 1995, y en julio de ese mismo año se convierte en la primera SOFOL en otorgar créditos hipotecarios bajo los programas de financiamiento de FOVI.

En el año de 2000 Su Casita pasó del tercer lugar en cuanto a participación de mercado al segundo. En 2001, Su Casita se fusionó con Financiamiento Azteca, consolidando su posición como la segunda SOFOL hipotecaria del país. Para realizar dicha fusión fue necesario un aumento de capital en el cual participó el IFC (Corporación Financiera Internacional) convirtiéndose en socio estratégico de Su Casita. Actualmente el IFC tiene el 14.4% de la Compañía.

Al mes de diciembre de 2002, Su Casita administraba 63,222 créditos hipotecarios dentro de los diferentes tipos de vivienda financiada dentro del programa SHF (Antes FOVI los cuales son: PROSAVI, A, B1, B2, B3, B4, B5 y B6), así como los créditos para vivienda media y residencial. La cartera de créditos individuales administrada tenía un saldo de \$10,575 millones, lo cual incluye los créditos en balance y \$1,105 millones correspondientes a 11,409 créditos individuales PROSAVI que se registran en cuentas de orden. Además a esa fecha administraba 419 créditos puente para construcción de Vivienda de Interés Social, equivalentes a un saldo de \$2,915 millones. De éstos, 26 créditos (\$225 millones) se registraban en cuentas de orden por haber sido originados bajo el programa PROSAVI, el resto estaban registrados en el balance.

Al mes de diciembre de 2003, Su Casita administraba 69,068 créditos hipotecarios dentro de los diferentes tipos de vivienda financiada dentro del programa SHF (Antes FOVI los cuales son: PROSAVI, A, B1, B2, B3, B4, B5 y B6), así como los créditos para vivienda media y residencial. La cartera de créditos individuales administrada tenía un saldo de \$13,927.6 millones, lo cual incluye los créditos en balance y \$1,124.9 millones correspondientes a 11,428 créditos individuales PROSAVI que se registran en cuentas de orden y \$643.9 millones que corresponden a 1964 créditos bursatilizados. Además a esa fecha administraba 620 créditos puente para construcción de Vivienda de Interés Social, equivalentes a un saldo de \$3,928 millones. De éstos, 10 créditos (\$266.7 millones) se registraban en cuentas de orden por haber sido originados bajo el programa PROSAVI y 48 créditos (\$545.2 millones) se registraban en el fideicomiso 85 con Bank Boston (actualmente fideicomiso 75 con JP Morgan), el resto estaban registrados en el balance.

Al mes de diciembre de 2004, Su Casita administraba 79,023 créditos hipotecarios dentro de los diferentes tipos de vivienda financiada dentro del programa SHF (Antes FOVI los cuales son: PROSAVI, A, B1, B2, B3, B4, B5 y B6), así como los créditos para vivienda media y residencial. La cartera de créditos individuales administrada tenía un saldo de \$17,745 millones, lo cual incluye los créditos en balance y \$1,077 millones correspondientes a 11,173 créditos individuales PROSAVI que se registran en cuentas de orden y \$1,774 millones que corresponden a 5794 créditos bursatilizados. Además a esa fecha administraba 597 créditos puente para construcción de Vivienda de Interés Social, equivalentes a un saldo de \$4,633 millones. De éstos, 8 créditos (\$88 millones) se registraban en cuentas de orden por haber sido originados bajo el programa PROSAVI y 39 créditos (\$357 millones) se registraban en el fideicomiso 75 con JP Morgan y 30 créditos (\$206 millones) se registraban en el fideicomiso 46 con JP Morgan, el resto estaban registrados en el balance.

¹ Las cifras presentadas se encuentran en pesos nominales

Al mes de diciembre de 2005, Su Casita administraba 94,763 créditos hipotecarios dentro de los diferentes tipos de vivienda financiada dentro del programa SHF (Antes FOVI los cuales son: PROSAVI, A, B1, B2, B3, B4, B5 y B6), así como los créditos para vivienda media y residencial. La cartera de créditos individuales administrada tenía un saldo de \$ 22,927 millones de pesos, lo cual incluye los créditos en balance y \$1,077 millones de pesos correspondientes a 11,037 créditos individuales PROSAVI que se registran en cuentas de orden y \$ 2,353 millones de pesos que corresponden a 7,204 créditos bursatilizados. Además a esa fecha administraba 669 créditos puente para construcción de Vivienda de Interés Social, equivalentes a un saldo de \$ 6,173 millones de pesos. De éstos, 6 créditos (\$35 millones de pesos) se registraban en cuentas de orden por haber sido originados bajo el programa PROSAVI y 54 créditos (\$517 millones de pesos) se registraban en el fideicomiso 75 con JP Morgan; 97 créditos (\$1,405 millones de pesos) se registraban en el fideicomiso 46 con JP Morgan y 45 créditos (\$729 millones de pesos) en el fideicomiso 136 con JP Morgan, el resto estaban registrados en el balance.

A continuación se presenta un cuadro de información financiera seleccionada con respecto a Su Casita*.

	Jun-06	Dic-05	Dic-04	Dic-03
Utilidad Neta	157	290	235	237
Activos	28,761	25,812	21,678	17,542
Capital	2,186	1,978	1,488	1,277

*Cifras en millones de pesos constantes a Junio de 2006.

Mercado

Productos y Sucursales

Actualmente Su Casita apoya principalmente la construcción y adquisición de Vivienda de Interés Social nueva y usada, aunque también otorga créditos para la construcción adquisición de Vivienda Media y Residencial. Actualmente, cuenta con derechos de crédito asignados por la SHF para la adquisición de casi 14 mil viviendas de acuerdo al nivel de capital con que cuenta.

Su Casita ha desarrollado sistemas de originación, administración y cobranza diseñados para la realidad de México que incorporan mejores prácticas y estándares de operación a niveles internacionales. Al mes de Junio de 2006, la compañía incremento a 132 sus puntos de contacto y su planta laboral se vio incrementada en un 6.8% de diciembre de 2005 a Junio de 2006, ya que cuenta con un total de 1,033 empleados. Al cierre de diciembre de 2005 la Compañía atendía 28 estados de la República Mexicana a través de 118 puntos de contacto y contaba con 967 empleados Al mes de diciembre de 2004, la Compañía atendía 28 estados de la República Mexicana a través de 107 puntos de contacto y contaba con 835 empleados. En el 2003 contaba con 105 puntos de contacto y 718 empleados, en el 2002 contaba con 105 puntos de contacto y 680 empleados. Lo que representa un incremento del 2002 a junio de 2006 de 25.7% en puntos de contacto y de 51.2% en número de empleados.

Su Casita ha desarrollado diversos productos para atender las necesidades del consumidor entre los que se encuentran: Flexiplan, Flexiplan Residencial y Su Compra®

Fortalezas

Desde su fundación Su Casita se ha caracterizado por ser uno de los principales impulsores del sector hipotecario, no sólo por su participación de mercado sino también por su énfasis en la atención al cliente e innovación. Entre sus principales fortalezas se pueden mencionar:

- Conocimiento de los mercados inmobiliario y financiero.
- Innovación de productos hipotecarios, como: Flexiplan, Su Compra y Flexiplan Residencial, Créditos para la remodelación.
- Primeros en colocar créditos FOVI, PROSAVI y ofrecer créditos con diferentes plazos en los nuevos productos de la SHF (esquema Flexiplan).
- Reconocimiento, presencia en el mercado y volumen de operaciones de los más altos entre las

SOFOL.

- Infraestructura: red de sucursales en las principales plazas del país.
- Sistemas de cómputo que permiten una atención rápida a los clientes y eficiente manejo de Cartera.
- Alianza estratégica con Su Casita Sociedad Mutualista que le permite manejar programas de ahorro previo para la generación de enganche y la precalificación de acreditados. (Véase. "Historia y Evolución de la Compañía" y "Estrategia de la Compañía").
- Sistemas de cobranza adecuados a los mercados que atiende (oficinas en el mismo desarrollo, gestión puerta a puerta, creación y operación de un "call center" propio, etc.).
- Personal con capacidad técnica y especializada.
- Diversificación de la base de clientes promotores, manejando una cartera activa de más de 230 promotores.
- Compromiso de largo plazo de los accionistas.
- Socios de reconocido prestigio en el ámbito nacional e internacional, con amplia experiencia en el negocio de construcción, promoción y financiamiento de vivienda.
- Primera SOFOL Hipotecaria en emitir bonos respaldados por créditos hipotecarios.
- Primera SOFOL Hipotecaria en emitir deuda en el mercado de Estados Unidos de América.

Situación Financiera

Su Casita presentaba a diciembre de 2002 un índice de capitalización (Capital Contable / Cartera Total) del 7.47%, en diciembre de 2003 de 8.12%, en diciembre de 2004 de 7.71%, de 8.29% al cierre del año 2005 y a Junio de 2006 de 8.6%. En todos los años superior al mínimo que hoy le es requerido por la SHF.

A diciembre de 2002, Su Casita presentaba un nivel de Cartera Vencida equivalente al 0.97% de la cartera total, en 2003 del 2.42%, en 2004 del 2.97% y al cierre de 2005 de 3.02% y a junio de 2006 un nivel 3.38%. En el 2003 cambió el criterio para el reconocimiento de la cartera vencida pasando de 120 a 90 días, lo cual afectó significativamente el índice reportado. La Compañía crea continuamente reservas preventivas para Cartera Vencida, que a diciembre de 2002 alcanzaban los \$114.2 millones, representando el 85.17% de dicha Cartera Vencida, en 2003 \$185.7 millones, representando el 50% y en 2004 \$303.8 millones representando el 53.7% de la cartera vencida. Para Junio de 2006 y Diciembre 2005, representaron el 55.20% y 51.78%, respectivamente. Las cifras cubren el quebranto esperado después de la Garantía por incumplimiento que otorga la SHF.

Al 30 de Junio de 2006 Su Casita cuenta con las siguientes calificaciones:

Calificación como crédito de contraparte de largo plazo.

"mx A- Estable " de Standard & Poor's

"BBB- (mex)" de Fitch

"A3.mx" de Moody's

Calificación como Administrador de Activos.

"Excelente" de Standard & Poor's

"AASC (mex)" de Fitch

"SQ2" de Moody's.

Calificación de Corto Plazo.

"mx-A2" de Standard & Poor's.

"F2 (mx)" de Fitch

Capacidad Operativa

Como administrador de activos financieros, Su Casita durante 2002 incremento su calificación a "superior al promedio" por parte de Standard & Poor's y "Promedio alto" ante la escala de Fitch, lo cual quiere decir lo siguiente: Su Casita cuenta con una alta capacidad gerencial con experiencia, posee además buenos procedimientos y sistemas de administración de riesgos, su posición financiera es sana. El 6 de mayo de 2003, Fitch Ratings aumentó la calificación de Riesgo Corporativo a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C. V. pasando de BBB (mex) O. P. (Observación Positiva) a BBB+ (mex). Esto significa que La Compañía tiene una Adecuada Calidad Crediticia respecto a otras del país. El 25 de febrero de 2004, Standard & Poor's cambió la calificación de Su Casita como administrador de activos a 'Excelente' de 'Superior al Promedio'. Su Casita es la primera sofol que opera en el mercado mexicano en haber obtenido una calificación de 'Excelente' por parte de Standard & Poor's. La calificación de Excelente está basada entre otras fortalezas, en una plataforma de administración de activos basada en la completa integración de tecnología y flujos de trabajo, la excelente experiencia de su equipo gerencial, una sólida administración de riesgo y un fuerte enfoque de atención al cliente. El 18 de febrero de 2005, Standard & Poor's cambio la calificación de crédito de contraparte y de la deuda senior no garantizada de largo plazo en escala nacional –CaVal– a 'mxA-' de 'mxBBB+'. Al mismo tiempo, Standard & Poor's confirmó la calificación de crédito de corto plazo en escala nacional de Su Casita de 'mxA-2'. La perspectiva es estable.

Evolución de Resultados al Primer semestre de 2006

La utilidad neta se incremento en 25.93% pasando de \$124.60 millones a \$156.91 millones del primer semestre de 2005 al primer semestre de 2006, respectivamente. Los ingresos por intereses de la empresa crecieron en 18.76% como resultado del incremento de la cartera de crédito vigente del 14.77% ascendiendo a \$24,560.29 millones.

La cartera vigente de Su Casita representa el 85.40% del total de los activos, dentro de esta cartera vigente un 83.51% está representado por Créditos Individuales. La fuerte composición de créditos individuales genera que el índice de morosidad de la empresa sea del 3.38% al cierre de junio de 2006, en comparación con el 2.92% del primer semestre del año anterior, sin embargo las reservas de la compañía representaron el 55.21% de la cartera vencida.

La deuda total de la empresa creció 18.40% al primer semestre del 2006 contra el primer semestre de 2005. No obstante el nivel de apalancamiento de la Compañía (Pasivo Total / Capital) disminuyo en 0.22 veces pasando de 12.38 a 12.15 al cierre de junio de 2006.

El margen financiero de la empresa se incremento en 41.15% como consecuencia del aumento en los ingresos por intereses, pasando de \$351.91 millones a \$496.70 millones. Los ingresos totales se incrementaron en 17.25%, todo lo anterior en comparación con el primer semestre de 2005. La estrategia de la empresa continuará enfocándose en los segmentos de vivienda social media y residencial, esperando originar durante el año 2006 alrededor de 25,000 hipotecas, permitiéndole incrementar el margen financiero y como consecuencia la utilidad neta del ejercicio.

2. Descripción del Negocio

a) Actividad Principal

La actividad de Su Casita se ha enfocado en estos primeros años de operación al financiamiento para la construcción y para la adquisición de vivienda, en especial de los sectores con ingresos entre 3 y 15 salarios mínimos (Vivienda de Interés Social y económica). La mayor parte de los créditos que la empresa ha otorgado hasta ahora cuentan con recursos financieros provenientes de la SHF, que es un organismo constituido por el Gobierno Federal, que es administrado por Banco de México. Su Casita ha otorgado también algunos créditos utilizando recursos propios para el sector de Vivienda Media.

Misión y Visión de Su Casita

La misión de Su Casita es: “Ser el agente financiero de la familia mexicana”, para ello Su Casita debe ser un eficiente conductor de los recursos de los inversionistas al mercado de compradores y desarrolladores de vivienda.

Su Casita busca satisfacer de las demandas de las necesidades de nuestros clientes, con una vivienda digna y con el mejor nivel de servicio

Estrategia

Su Casita desea ser el agente financiero de la familia mexicana. Su objetivo es estar presente y ser líder en el financiamiento para la compra, mejoramiento, ampliación o renovación de casas nuevas o usadas. Su Casita pretende lograr su objetivo a través de una estrategia basada en los siguientes puntos principales: (i) Consolidar su posición en el mercado de financiamiento de Vivienda de Interés Social y (ii) Participar en el mercado de financiamiento de Vivienda Media y Residencial.

Para lograrlo, Su Casita enfoca sus esfuerzos en los siguientes puntos:

1. El mercado de vivienda se puede dividir en 2 segmentos:

Interés Social y Económico

El valor de la vivienda fluctúa entre 35,000 y 104,500 UDIS, con un préstamo de entre 80% y 90% del valor total de la casa. La mayor parte de estas hipotecas se origina a través de Promotores de Vivienda, usando recursos de fondos de fomento.

Vivienda Media y Residencial

El valor de la vivienda fluctúa entre 104,500 y 555,000 UDIS, aunque puede ser aún mayor, con préstamos de hasta un 90% del valor total de la vivienda. Existe la posibilidad de financiar vivienda nueva o usada, originada no sólo por Promotores de Vivienda, sino también por otros agentes de mercado.

Su Casita considera que el mercado de Interés Social está caracterizado por una gran demanda y que es menos volátil que otros sectores de vivienda, al ser menos sensible a grandes cambios económicos. Esta relativa estabilidad se debe principalmente a tres factores: i) tradicionalmente este sector ha recibido apoyo gubernamental, que en algunos casos ha llegado hasta el subsidio; ii) los acreditados aún cuando llegaran a perder su empleo se pueden recolocar en otro con un sueldo similar con relativa facilidad; y iii) en caso de que un acreditado deje de pagar sus mensualidades es relativamente fácil sustituirlo por otro con un perfil similar. Es por ello que Su Casita planea continuar atendiendo de manera prioritaria a este mercado y seguir utilizando principalmente fondeo de programas habitacionales accesibles como los de la SHF.

Sin embargo, con el fin de ofrecer una gama de productos más completa y diversificar su riesgo, Su Casita buscará fuentes alternativas de fondeo tales como créditos bancarios y recursos provenientes de mercados públicos de deuda para otorgar Créditos a otros sectores de la población, como son los segmentos de Vivienda Media y Residencial.

Aunque el volumen de casas demandadas en este segmento es mucho menor que en el de Vivienda de Interés Social, el valor total de las casas de Vivienda Media es mucho más alto que el de Interés Social. Actualmente el número de Viviendas Media y Residencial corresponde al 30% del número de viviendas construidas, pero el valor de las mismas equivale al 80% del valor total de las viviendas que hoy existen en todo el país.

Del total de la cartera administrada, el 78.02% corresponde a cartera de créditos individuales.

b) Canales de Distribución



Su Casita ha dividido la República Mexicana en 7 Regiones para su operación, atendiendo sus plazas mediante 132 oficinas de originación, administración y cobranza así como casetas dentro de 58 localidades en 29 estados.

Dentro de las sucursales y casetas de cobro, lo que el cliente puede realizar son: los pagos mensuales, amortizaciones a capital, aclaraciones de cualquier tipo (mismas que si se requiere mayor detalle con el cual por alguna circunstancia la sucursal o caseta no contara con los medios necesarios para dar la atención requerida, se podrán canalizar por medio del "Call Center", el cual, cuenta con un número de lada sin costo.

A continuación se enlistan las casetas y sucursales con que cuenta la empresa:

SUCURSALES

MONTERREY	MONTERREY NUEVO LEON
SALTILLO	SALTILLO, COAH.
TORREON	TORREON, COAH.
HERMOSILLO	HERMOSILLO, SON.
CIUDAD JUAREZ	CIUDAD JUAREZ CHIH.
CELAYA	CELAYA, GUANAJUATO
LEON	LEON, GUANAJUATO
GUADALAJARA	GUADALAJARA, JAL.
PUEBLA	1PUEBLA, PUEB.
QUERETARO	QUERETARO, QRO.
CANCUN	CANCUN QUINTANA ROO
TOLUCA	METEPEC, EDO MEX.
MERIDA	MERIDA , YUCATAN
TAPACHULA	TAPACHULA, CHIAPAS
PACHUCA	PACHUCA, HIDALGO
TIJUANA	TIJUANA BAJA CALIF. NTE
MEXICALI	MEXICALI, BAJA CALIF. NTE
CIUDAD OBREGON	CIUDAD OBREGON, SONORA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA, CHIH.
VERACRUZ	VERACRUZ, VERACRUZ
DURANGO	DURANGO, DURANGO
PUERTO VALLARTA	PUERTO VALLARTA, JAL.
TUXTLA GUTIERREZ	TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS
CD. REYNOSA TAMAULIPAS	CD. REYNOSA TAMAULIPAS
SAN LUIS POTOSI	SAN LUIS POTOSI, S.L.P.
MORELIA	MORELIA, MICHOACAN

MEXICALI	MEXICALI, B.C.
MONTERREY	MONTERREY, N.L.
GUADALAJARA	GUADALAJARA, JAL.
CORDOBA	CORDOBA, VERACRUZ
CUERNAVACA	CUERNAVACA, MORELOS
CHILPANCINGO	CHILPANCINGO, GUERRERO
CULIACAN	CULIACAN, SINALOA
PLAYA DEL CARMEN	PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
AGUASCALIENTES	AGUASCALIENTES, AGUASC.
NUEVO LAREDO	NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS
OAXACA	OAXACA, OAXACA
COAHUILA	MONCLOVA, COAHUILA
IRAPUATO	IRAPUATO, GUANAJUATO
POLANCO	MEXICO D.F.
SATELITE	MEXICO D.F.
TAMPICO	TAMPICO, TAMAULIPAS
TABASCO	TABASCO, VILLA HERMOSA
MAZATLAN	MAZATLAN, SINALOA
SAN JERONIMO	SALTILLO, COAH.
ENSENADA	ENSENADA, BAJA CALIF.
MORONES	NUEVO LEON, TAMAULIPAS
NOGALES	NOGALES, SONORA
CABO SAN LUCAS	CABO SAN LUCAS, BAJA CAL. SUR
VIA RAPIDA	TIJUANA BAJA CALIF. NTE
INSURGENTES	MEXICO D.F.
ACAPULCO DE JUAREZ	ACAPULCO, GUERRERO
DIRECCION NOROESTE	HERMOSILLO, SONORA
XALAPA	XALAPA, VERACRUZ

CASETAS DE COBRO

VIVIENDA DIGNA	APODACA, NUEVO LEON
LA CONCORDIA	ESCOBEDO NUEVO LEON
LOS ENCINOS	APODACA, NUEVO LEON
SANTA MONICA	JUAREZ, NUEVO LEON
AUSTRALIA	SALTILLO, COAHUILA
MIRASIERRA	SALTILLO COAHUILA
PASEO DE SAN ANGEL	HERMOSILLO, SONORA
VILLAS DEL ROMERAL	CELAYA, GUANAJUATO
FUNDADORES	QUERETARO, QRO
JARDINES DE LA HACIENDA	IRAPUATO, GUANAJUATO
LOS HEROES DE IXTAPALUCA	IXTAPALUCA EDO. MEX.
LOS HEROES	ECATEPEC EDO. MEX
LOS LLANETES	ECATEPEC EDO. MEX.
VILLAS DE SANTIAGO	QUERETARO, QRO
PASEOS DEL CARIBE	CANCUN QUINTANA ROO
LOS VIRREYES	SALAMANCA, GUANAJUATO
TORREON	TORREON, COAHUILA
LOS SAUCES	TOLUCA EDO. MEX.
PUEBLA	PUEBLA, PUEB.
VILLAS DE SAN LORENZO	SALTILLO, COAH.
LOS NARANJOS II	MEXICALI, B.C.
ANDALUCIA	TECATE, B.C.
SANTA LUCIA	MEXICALI, B.C.
BALCONES DE SANTA MARIA	TLAQUEPAQUE, JALISCO
VILLAS LA MERCEDII	TORREON, COAH.
VILLAS RANCHO BLANCO PEC	VILLA DE ALVAREZ, COLIMA
SAN JORGE	TECATE, B.C.

COLINAS DE SAN FRANCISCO	SALTILLO, COAH.
VILLAS DEL REAL	CULIACAN, SINALOA
VILLANOVA	MEXICALI, B.C.
VILLAS DEL COLORADO	MEXICALI, B.C.
P.GRANDE ARB.DE S.MIGUEL	CUAUTITLAN IZCALLI, EDO.MEX.
SAN RAFAEL	COACALCO, EDO.MEX
LOS ENCINOS III	CD. GUZMAN, JAL.
RINCON DE LAS FUENTES	COACALCO, EDO.MEX
LAS FUENTES ECATEPEC	ECATEPEC, EDO.MEX.
SANTA ANITA	TECATE, B.C.
COLINAS DEL SUR	NUEVO LAREDO, TAMPS.
VILLAS DEL CARMEN	PIEDRAS NEGRAS, COAH.
SANTA TERESA	CD. ACUÑA, COAH.
LA FRAGUA	SALTILLO, COAH.
AMPLIACION SAN FELIPE	FRESNILLO, ZAC.
SANTA CRUZ IV	MEXICO, D.F.
FUENTES DE ESCOBEDO	ESCOBEDO, N.L.
LAS AMERICAS	CD. VICTORIA, TAMPS.
LAS FLORES II	RIO BRAVO, TAMPS.
QUETZALCOATL	CUAUTLANCINGO, PUE.
VISTA HERMOSA	ENCENADA, B.C.
HACIENDAS DEL REAL	MEXICALI, B.C.
VILLAS TEOLOYUCAN	TEOLOYUCAN EDO. MEX.
VALLE ARCOIRIS	TONALA, JAL.
BARRIO PUERTA DEL SOL	ESCOBEDO, N.L.
LA ESCONDIDA	ZACATECAS, ZAC.
FRACC. INSURGENTES	CD. VICTORIA TAMPS.
VALLE DE LAS PIRAMIDES	TLALNEPANTLA, EDO. MEX.
VALLE DEL COLORADO	MEXICALI, B.C.
TAGOLABA	TEHUANTEPEC, OAXACA
LA MORALEJA	IZTAPA ZIH, GUERRERO
VILLAS DE LA JOYA	CABO SAN LUCAS, BCS
AMPLIACION PARAISO	CINTALAPA DE FIGUEROA,CHS
PASEO DE LAS FLORES	OCOZOCOAUTLA DE ESPINOSA, CHS
BAHIA DE BANDERAS	SAN JOSE DEL VALLE, NAYARIT
VILLA FONTANA	TIJUANA, B.C.
CENTRO COMERCIAL SATELITE	CD. JUAREZ, CHIHUAHUA
VILLA DEL REY	CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
LOPEZ PORTILLO	COACALCO, EDO.MEX
MATAMOROS	MATAMOROS, TAMAULIPAS
JARDINES DEL VALLE	ZAPOPAN, JALISCO
HACIENDA REAL DEL CARIBE	CANCUN QUINTANA ROO
PORTO BELLO	CANCUN QUINTANA ROO
AVIACION SAN IGNACIO	TORREON, COAHUILA

OFICINAS DE APOYO

CUAUHTEMOC	MEXICO, D.F.
LEON	LEON, GUANAJUATO
ZACATECAS	GUADALUPE, ZACATECAS
SAN JUAN DEL RIO	SAN JUAN DEL RIO, QUERETARO

OFICINAS

INSURGENTES	MEXICO D.F.
OFICINA CORPORATIVA	MEXICO D.F.
COLONIA DEL VALLE	MEXICO D.F.

c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Su Casita, en la actualidad tiene registradas las siguientes marcas y avisos comerciales, adicionalmente a los contratos de servicios que tiene celebrados con diversos proveedores y sistemas de Software:

Marcas Registradas

No. Registro	Nombre	Vigencia
394432	Diseño del Castor	27/12/14
377457	Su Casita	27/12/14
380001	Diseño de Escuadra y lápiz	27/12/14
558206	Mi Casita	24/11/14
377467	Su Bodega	27/12/14
491226	Sexhi	23/11/14
377458	Su Compra	27/12/14
377466	Su Oficina	27/12/14
377459	Fondo Su Futuro	27/12/14
377464	Su Proyecto	27/12/14
408422	Diseño de Su Compra	27/12/09
642730	Flexiplan y Diseño	17/12/09
700461	Su Casita.com	13/10/10
769940	Todos Vamos en el mismo Barco	16/08/12

Avisos Comerciales Registrados

25470	Súbase a nuestro Barco	16/08/12
25468	Un Traje a su Medida	16/08/12
25471	El Agente Financiero de la Familia Mexicana	16/08/12
25472	Todos Vamos en el mismo Barco	16/08/12

Las marcas y avisos comerciales mencionados anteriormente, son de relevancia para la empresa, ya que permiten mantener su posición en el mercado y transmitir su imagen al cliente. Dichas marcas y avisos han estado vigentes durante los tres últimos años.

Su Casita no cuenta con contratos relevantes diferentes a los relacionados con el giro normal de su negocio.

d) Principales Clientes

Cartera de créditos individuales

Durante 2004 destaca el otorgamiento de créditos individuales para la adquisición de vivienda, principalmente con recursos de la SHF. En el transcurso del año se otorgaron 12,061 créditos individuales (sin considerar la originación bajo el programa de FOVISSSTE), de los cuales 7,300 fueron tipo "Profivi" (45,001 a 500,000 udis), y 517 correspondieron al programa PROSAVI (Hasta 45,000 udis). Asimismo se otorgaron 324 créditos para vivienda media y residencial con recursos de una emisión de obligaciones con garantía fiduciaria y de una institución financiera no bancaria, más 20 originados con recursos propios, mismos que serán cedidos al fideicomiso de la emisión de obligaciones en los primeros meses de 2005. Adicionalmente, durante 2004 se originaron 3,732 créditos para vivienda de interés social con recursos propios, así como 168 créditos para vivienda de interés social con recursos de otras instituciones (instituciones financieras internacionales principalmente). De igual manera se originaron 4,494 créditos de FOVISSSTE. Durante 2005 se originaron 19,490 créditos que representaron \$6,092 millones. Al 30 de junio de 2006 se tienen 13,174 créditos individuales originados que representan \$4,078 millones.

El saldo de la cartera de créditos individuales vigentes en balance al 30 de junio de 2006 alcanzó la cifra de \$20,509 millones.

Por su parte, se cuenta con 10,956 créditos individuales bajo administración dentro del programa PROSAVI con un saldo de \$1,172 millones al 30 de Junio 2006. Asimismo, Su Casita cuenta con 12,226 créditos individuales bursatilizados con un saldo de \$6,898 millones a Junio de 2006. El número total de créditos individuales administrados al 30 de Junio de 2006 ascendió a 102,952.

La Compañía ha experimentado un gran crecimiento durante los últimos años en términos de su cartera de créditos individuales. En cuanto a número de créditos administrados, su crecimiento fue del 97.7% entre 1997 y 1998, del 82.9% entre 1998 y 1999, del 61.8% entre 1999 y 2000, del 61.1% entre 2000 y 2001, del 47% entre 2001 y 2002, del 9.2% entre 2002 y 2003. Respecto al crecimiento entre 2004 y 2005 fue de 21.8% y entre diciembre de 2005 y Junio de 2006 fue de 11.24%.

Cartera de créditos puente

Su Casita ha concentrado la mayor parte de sus créditos puente en tres regiones: el área metropolitana del Distrito Federal, el Noroeste y la zona Oriente (Puebla, Hidalgo y Veracruz). Su Casita analiza detalladamente la factibilidad de los proyectos en los que participa como originador y administrador del crédito puente, ya que la parte más riesgosa en la que se involucro la SOFOL dentro de los esquemas de SHF es precisamente la construcción del proyecto de vivienda. Si éste no se termina o si las casas no son competitivas en su zona y por lo tanto no son atractivas para clientes potenciales, no habrá individualización de créditos y el promotor o desarrollador tendrá dificultades para pagar su crédito.

No existe un criterio definido en cuanto al número de viviendas que Su Casita puede financiar dentro de un desarrollo, sin embargo, en función al potencial de mercado, regularmente el financiamiento se otorga por etapas a fin de reducir el riesgo. El número de etapas en las que se divide un proyecto, así como el número de viviendas que pueden ser financiadas por etapa varía en función al tamaño del proyecto, capacidad del promotor y al mercado. Sin embargo, generalmente las etapas son menores a 200 viviendas, aunque el tope que especifica SHF es de hasta 300 viviendas por desarrollo.

Es importante destacar que en el caso del programa normal o tradicional la SOFOL administra el crédito que ha sido otorgado con recursos de fondeadores alternos, y si el desarrollador no paga el crédito, la SOFOL se verá afectada por la falta de pago. En el caso de PROSAVI, la SOFOL actúa únicamente como administradora, y si existe una falta de pago el riesgo lo absorbe SHF en su totalidad.

No obstante, que la estrategia de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. ha sido conservadora desde el inicio de sus operaciones en cuanto al otorgamiento de créditos puente para la construcción de vivienda, en virtud del dinamismo con el cual se han incrementado sus operaciones, al 30 de Junio de 2006 tiene un total de 804 créditos puente que representan un saldo de \$7,419 millones.

e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La figura de las SOFOLES está considerada dentro de la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, misma que aunque fue derogada mediante las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 2006, mediante disposiciones transitorias seguirán vigentes hasta el 18 de julio de 2013. Dichas sociedades se consideran como intermediarios financieros no bancarios. Lo anterior, en virtud de que su objeto es el de captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores y otorgar créditos para determinada actividad o sector.

Al no captar recursos del público a través de depósitos, las SOFOLES están sujetas a una regulación mucho más ligera por parte de las autoridades financieras que los bancos y sus obligaciones no están cubiertas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, sin embargo, las SOFOLES que operan con SHF tienen una regulación muy rígida.

Las SOFOLES solamente pueden realizar las operaciones expresamente autorizadas a dichos intermediarios. Así mismo, por estar sujetos a legislación federal pueden operar en toda la República, sin embargo, requieren dar aviso a la SHCP y a la CNBV para la apertura, cambio de ubicación o clausura de sus oficinas.

Conforme a la fracción IV del artículo 103 de la LIC, son aplicables a las SOFOLES las Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005, y el Banco de México está facultado para emitir disposiciones que regulen sus operaciones, mismas que a la fecha no han sido expedidas. Adicionalmente, las SOFOLES son supervisadas por la CNBV.

Además, las actividades de las Sofoles están reguladas por los siguientes ordenamientos

- Código Civil vigente en el D.F. y su correlativo para cada estado de la República Mexicana.
- Código Civil Federal

- Código de Comercio
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- Código de Procedimientos Civiles del D.F. y sus correlativos para cada estado
- Ley de Concursos Mercantiles
- Ley del Notariado para el D.F. y sus correlativos para cada estado
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y sus correlativos para cada estado
- Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros
- Ley del Banco de México;
- Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- Ley del Mercado de Valores
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal
- Reglamento de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal
- Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Impuesto al Activo

De conformidad con las reformas a la Ley de Instituciones de Crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005, a partir del 18 de julio de 2013, las autorizaciones que hayan sido otorgadas por la SHCP a las SOFOLES en términos del artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, quedarán sin efecto por ministerio de ley, sin que por ello estén obligadas a disolverse y liquidarse, aunque para continuar operando deberán: (i) reformar sus estatutos sociales eliminando toda referencia de la cual pueda inferirse que son SOFOLES, (ii) contar con la autorización correspondiente de la SHCP para reformar sus estatutos y por lo tanto continuar operando bajo la figura de sociedad financiera de objeto múltiple y (iii) presentar las reformas señaladas en el instrumento público correspondiente ante la SHCP. Si dichas SOFOLES no cumplen con lo mencionado en el presente párrafo, entrarán por ministerio de ley en estado de disolución y liquidación.

Su Casita tributa bajo el Régimen General de Ley para efectos de ISR, está obligada al pago de IMPAC, pero durante los ejercicios terminados en 2002 y 2003 el IMPAC determinado fue menor al ISR, por lo que se pagó el mayor. Durante 2004, el ISR fue mayor al IMPAC, por lo que se realizaron los pagos provisionales correspondientes de ISR. Su Casita también se encuentra obligada al pago de IVA, sin embargo, durante 2003 se presentó juicio de amparo en contra de la nueva mecánica de acreditamiento del IVA, vigente a partir del 1 de enero de 2003, el cual se concluyó el 26 de mayo de 2004, donde la SCJN resolvió confirmar el otorgamiento del Amparo de Protección y Justicia Federal a favor de la Compañía, ya que resultaron inoperantes e infundados los agravios aducidos por la autoridad recurrente, a fin de defender la proporcionalidad y equidad del artículo cuarto, fracción III de la LIVA, vigente a partir de 2003. Por lo anterior, la Compañía se encontró en una situación jurídica que le permitió dejar de aplicar el sistema de acreditamiento contenido en la fracción III, del artículo 4 de la LIVA, y por lo tanto, acreditar el 100% del impuesto que le fue trasladado y solicitar la devolución de las cantidades enteradas indebidamente de enero de 2003 a junio de 2004. A partir de julio de 2004, Su Casita acreditó el IVA de manera normal solicitando en su caso las devoluciones a favor correspondientes. Sin embargo, con las reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente durante 2005, el amparo dejó de surtir efectos, teniendo que reconocer el IVA nuevamente como parte de los gastos de operación dentro del estado de resultados. Durante este mismo año, se inició un nuevo juicio de amparo, en el cual Su Casita estima obtener una resolución favorable que le permita acreditar la totalidad del IVA de 2005 y la parte correspondiente a 2006, y de esta manera solicitar la devolución de las cantidades enteradas indebidamente.

Constitución y Organización

Las Sofoles deben constituirse como sociedades anónimas para lo cual debe obtenerse la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP"). Cualquier modificación a sus estatutos, así como la fusión o escisión de las mismas, requiere de la aprobación por parte de la SHCP.

Las Sofoles deben contar con un capital mínimo que se actualiza anualmente conforme a los requerimientos

que fija la CNBV.

Por lo que hace a la integración de su capital existen dos regímenes distintos, el de las Sofoles controladas por Mexicanos y el de las Sofoles Filiales o controladas por extranjeros.

En las Sofoles controladas por Mexicanos, como es el caso de Su Casita, existe libertad respecto a su estructura accionaria pudiéndose contemplar una o varias series, así como acciones de voto limitado o con derechos corporativos restringidos. La única limitación aplicable se relaciona con la inversión extranjera, la cual no puede ser superior al 49% de su capital. Asimismo, no existen límites individuales de tenencia accionaria, por lo que una sola persona puede tener hasta el 99.9%, si es mexicano, o hasta el 49% si es extranjero. Por lo menos el 51% de su capital social debe estar representada por acciones de la Serie "F" las cuales únicamente pueden ser propiedad de una Institución Financiera del Exterior o una Sociedad Relacionada.

Operaciones y Prohibiciones

Las Sofoles pueden captar recursos de créditos otorgados por instituciones financieras nacionales o extranjeras o la emisión de valores, los cuales deben estar calificados por una entidad calificadora de valores.

Por lo que hace a la colocación de los recursos, ésta exclusivamente puede realizarse mediante el otorgamiento de préstamos a la actividad o sector autorizado por la Secretaría de Hacienda.

Las Sofoles tienen prohibido realizar las siguientes operaciones:

- I. Captar recursos en términos distintos a los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las Reglas expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II. Celebrar operaciones y otorgar servicios en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de las políticas generales de la sociedad;
- III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las sociedades sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general;
- IV. Comerciar con mercancías y servicios de cualquier clase;
- V. Participar en sociedades distintas de las señaladas en las reglas aplicables y explotar por su cuenta o de terceros establecimientos mercantiles o industriales o fincas rústicas. La CNBV podrá autorizar que continúe su explotación cuando las reciban en pago de créditos o para aseguramiento de los ya concertados, sin exceder del plazo de un año cuando se trate de inmuebles urbanos y de dos años cuando se trate de establecimientos mercantiles o industriales, o de inmuebles rústicos.
- VI. Destinar los recursos que capten a fines distintos de los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las reglas expedidas por la SHCP, y
- VII. Realizar operaciones no autorizadas por la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

Regulación Prudencial

La regulación de las Sofoles está contenida en: (i) la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito; (ii) las Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito; (iii) las Reglas para Prevenir el Lavado de Dinero; y (iv) las circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en relación con su contabilidad.

Los principales conceptos de dichas disposiciones se enumeran a continuación:

Reglas Generales a las que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Como se mencionó anteriormente, las Sofoles se encuentran escasamente reguladas, por considerar las autoridades que dicha regulación debería recaer de manera importante en las instituciones financieras que les canalicen recursos. La única regulación aplicable, es la de su capital mínimo, mismo que es actualizado anualmente.

Por lo anterior, no están sujetas a un régimen de capitalización mínimo con base en sus operaciones, a límites de crédito a una sola persona, ni deben de observar un balance en sus posiciones en divisas.

Catálogo de cuentas de la CNBV

La CNBV expidió el catálogo de cuentas conforme al cual deben de elaborar sus estados financieros y está facultada para determinar el límite máximo de los activos de las sociedades y el mínimo de sus obligaciones o responsabilidades, sin embargo, no ha expedido dichas reglas.

Reglas para Prevenir el Lavado de Dinero.

Las Sofoles están obligadas a dar cumplimiento a toda la reglamentación que expidan las autoridades en materia de lavado de dinero, las cuales establecen las siguientes obligaciones para las Sofoles.

- **Identificación del Cliente:** Las Sofoles deben abrir y mantener un expediente con la información que se detalla en la regulación con el propósito de conocer a su clientela.
- **Reporte sobre Operaciones Sospechosas:** Debe de presentarse un reporte a la Procuraduría Fiscal de la Federación cuando en alguna operación se realicen pagos con instrumentos monetarios (efectivo, cheques de viajero o oro y plata amonedados) por arriba de ciertos límites.
- **Reporte sobre Operaciones Relevantes:** Deben presentar también reportes sobre operaciones cuya cuantía no sea superior a la mencionada en el párrafo anterior, pero que por su naturaleza exista la suposición de que pudieran ser objeto de lavado de dinero. La definición de dichas operaciones debe estar contenida en los manuales elaborados por las Sofoles y autorizados por la Procuraduría Fiscal de la Federación.
- **Capacitación y Difusión:** El personal debe conocer las reglas y los procedimientos aplicables.

Sanciones y Delitos

La CNBV está facultada para imponer multas por el incumplimiento a las disposiciones de las leyes o reglas aplicables a las Sofoles, previa audiencia del interesado. Las multas pueden ser de hasta 5% del capital pagado y reservas de la Sofol o 100,000 días de salario mínimo.

En materia de delitos, son aplicables los contenidos en la legislación común y les son aplicables los delitos especiales contenidos en la Ley de Instituciones de Crédito.

Protección de los Intereses del Público

Con base en la Ley de Protección del Usuario de Servicios Financieros se creó la Comisión Nacional para el Usuario de Servicios Financieros (“CONDUSEF”), como un organismo descentralizado de la administración Pública Federal.

La CONDUSEF está facultada para recibir las quejas de los usuarios de las Sofoles.

Además de las funciones de conciliación y arbitraje de la CONDUSEF tiene facultades para recomendar modificaciones a los contratos de adhesión y solicitar información sobre los productos financieros, además de proporcionar asesoría jurídica y defensoría jurídica gratuita.

Autoridades Regulatorias:

Su Casita está regulada por las Siguietes autoridades:

- Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- Banco de México;
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- Comisión para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieras

Regulación por parte de SHF

La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”)

es una entidad financiera que promueve, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de viviendas de interés social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros. Su finalidad es la de apoyar el financiamiento de la vivienda, en particular la de interés social, aplicando únicamente a los créditos otorgados a partir de la fecha de creación de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

A efecto de poder operar con SHF es necesario cumplir con las Condiciones Generales de Financiamiento, mismas que rigen los créditos otorgados con recursos SHF. Dichas reglas entraron en vigor el 9 de abril de 2002.

Asimismo, las Sofoles que operen con SHF, deben cumplir con las Reglas de Operación de Otorgamiento de Subsidio en los Créditos para la Adquisición de Viviendas que Otorga la SHF

Las principales reglas derivadas de las Condiciones Generales Para los Intermediarios Financieros (Instituciones de Banca Múltiple, Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario y las Instituciones de Seguros, actuando por cuenta propia o en su carácter de fiduciarias) son las siguientes:

1. Participación de Personas Físicas y Morales en el Capital Social de las Sofoles.

Composición accionaria.

Las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF establecen que no podrán ser sujetas de registro ante el Registro de la SHF:

- a) Los intermediarios financieros cuyos socios, promotores de vivienda o constructores, cuenten en su conjunto con la tenencia accionaria superior al 10 por ciento.
- b) Las sociedades financieras cuyos socios personas físicas o morales detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más del 25 por ciento del capital en los términos señalados en el punto 5.6 siguiente.

Podrán inscribirse en el Registro de la SHF las Sociedades Financieras que cubran las siguientes características:

- a) Estar integradas por organismos financieros internacionales
- b) Estar constituidas con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando estas últimas estén integradas, al menos en un 90 por ciento, por socios personas físicas; y
- c) Estar integradas por socios personas morales mexicanas o extranjeras con participación hasta del 99 por ciento del capital; siempre y cuando coloquen títulos en bolsa o sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en bolsa y en ningún caso tengan socios de control. Quedan exceptuadas de este inciso las sociedades financieras que se detallan en el párrafo anterior.

Para efectos de los límites de participación accionaria de las personas físicas en los intermediarios financieros se tomará en cuenta, en su caso, su participación individual o como grupo de intereses, en el capital de las personas morales que pretendan participar con el intermediario financiero de que se trate. En caso de que alguna persona física, socio de un intermediario, sea a su vez accionista de alguna persona moral que pretenda ser socio del intermediario financiero de que se trate y en forma individual o en grupo de intereses detente una participación accionaria del 40 por ciento o más, se entenderá que tiene el manejo o control efectivo de dicha persona moral. Por lo tanto, se acumulará a la participación individual, o en grupo, la parte proporcional de su tenencia accionaria correspondiente a la persona moral.

2. Cartera Vencida.

Es la que señala como tal la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El saldo de esta cartera dividida entre créditos de adquirente y de promotores, debe determinarse mensualmente y reportarse a la SHF el último día hábil del mes siguiente al que se informa, en los formatos que ésta le indique para tal efecto.

En caso de que el número de créditos individuales con cuatro o más mensualidades consecutivas no pagadas, de la cartera fondeada o garantizada por la SHF, exceda del 3.5 por ciento del número total de créditos en cartera, los intermediarios financieros, deberán enviar un reporte con base en la información utilizada por los auditores externos, indicando las causas del deterioro de la cartera. Con base en dichos reportes, la SHF podrá contratar una auditoría especial para determinar las causas del deterioro de la cartera.

Los intermediarios financieros deberán proporcionar en forma inmediata la información relevante que se les solicite para que la auditoría pueda ser realizada en un plazo máximo de tres meses.

La SHF, de acuerdo con las condiciones de los intermediarios financieros y los resultados de la auditoría, se reserva el derecho de requerir un programa de acciones para corregir el saldo de la cartera vencida, cuando la auditoría indique que es por causa imputable a ellos. Los intermediarios financieros deberán entregar dicho programa dentro del plazo que para tal efecto les indique la SHF. Asimismo, los intermediarios financieros están obligados a llevar a cabo las modificaciones que al citado programa efectúe la SHF. Una vez aprobado por ésta los intermediarios financieros deberán cumplirlo.

El incumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior de este punto dará origen a que la SHF no les asigne nuevos créditos.

3. Diversificación de la Cartera.

Las sociedades financieras deberán operar en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de seguridad, liquidez y eficacia, sujetándose por lo menos a lo siguiente:

Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.

El saldo insoluto de los créditos que el intermediario financiero otorgue sin garantía hipotecaria o fiduciaria, más los créditos cuya garantía hipotecaria o fiduciaria sea inferior a la relación uno a uno en su originación, exceptuando las operaciones de financiamiento entre intermediarios financieros, no deberá ser mayor del 30 por ciento de su capital contable.

Saldo insoluto máximo de créditos para la construcción.

El saldo insoluto máximo de financiamiento otorgado a créditos para la construcción con recursos de la SHF y con otros recursos, a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto de Grupo de Intereses Comunes de las Condiciones Generales de Financiamiento, será hasta por 50 por ciento del capital contable que la sociedad financiera registre en el balance general.

El saldo de los créditos será revisado mensualmente.

4. Apalancamiento.

Las sociedades financieras que no cuenten con una calificación de BBB- respecto a su solvencia, mensualmente deben demostrar que la suma del capital contable más las provisiones preventivas para riesgos de crédito son mayores o iguales a la suma de los siguientes rubros:

- I. 7.2 por ciento del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con garantía de la SHF
- II. 8 por ciento del saldo insoluto de los créditos otorgados para la construcción y otros fines.
- III. El mínimo de los siguientes:
 - 100 por ciento de los bonos subordinados adquiridos por bursatilización de cartera
 - 7.2 por ciento de la cartera de créditos individuales que conforma el activo del fideicomiso que emitió los bonos subordinados adquiridos u 8 por ciento en el caso de cartera de créditos otorgados para la construcción y otros fines.

5. Créditos Relacionados.

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su Consejo de Administración para celebrar operaciones en las que se otorguen créditos con recursos de la SHF y con otros recursos, a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes relacionados.

Las sociedades financieras no podrán otorgar créditos relacionados para la construcción. Asimismo, podrán otorgar créditos individuales originados a través de promotores relacionados, siempre y cuando, el saldo insoluto de este tipo de créditos no represente más del 20 por ciento de su saldo total de cartera hipotecaria individual.

La revisión al saldo de los créditos relacionados será mensual.

6. Calificación de Cartera.

La calificación necesaria requerida por las disposiciones transitorias de las Condiciones Generales de Financiamiento, es la siguiente:

2002	2003	2004	2005
Calificación BB-	BB	BB+	BBB-

7. Incumplimiento a Regulación SHF.

Cualquier incumplimiento por parte de los intermediarios financieros a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Financiamiento, o en las demás disposiciones normativas aplicables, podrá dar origen a que la SHF no les asigne nuevos créditos o garantías, independientemente de la aplicación de las demás sanciones correspondientes.

8. Disposiciones Transitorias.

De conformidad con los artículos transitorios de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, las siguientes disposiciones son aplicables:

SHF es fiduciario sustituto del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ("FOVI"). El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público garantiza las obligaciones del mencionado Fondo derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de promulgación de la Ley de la SHF, lo cual ocurrió el 12 de octubre de 2001.

El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la Sociedad contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos.

Las nuevas obligaciones que suscriba o contraiga la SHF a partir del 1º de enero de 2014 no contarán con la garantía del Gobierno Federal.

Por un plazo de ocho años, contados a partir del 12 de octubre de 2001, la SHF podrá efectuar descuentos y otorgar préstamos y créditos a distintos intermediarios financieros, incluyendo SOFOLES. A estas operaciones les serán aplicables las disposiciones y procedimientos dispuestos en la citada Ley. Faltando tres años para la conclusión de ese plazo, SHF deberá sujetar a la aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público su programa gradual para la conclusión de nuevas operaciones de este tipo.

f) Recursos Humanos

Al mes de diciembre de 2005 Su Casita contaba con 967 empleados. Al 30 de Junio de 2006 cuenta con 1,033. Todos ellos, a excepción del personal ejecutivo, están contratados por Corporación Activa de Servicios de Administración, S.A. de C.V., que es una sociedad 98% (noventa y ocho por ciento) propiedad de Su Casita. Esta empresa fue constituida a fines del año 1996 y su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, financieros, jurídicos, contables, de entrenamiento y de capacitación para Su Casita.

Como resultado de la fusión de Su Casita con Finazte, todos los empleados de ambas SOFOLES permanecieron dentro de Su Casita, de esta manera permitiendo que el negocio se incrementara sin la necesidad de contratar personal adicional. Desde el inicio de sus operaciones, Su Casita ha buscado contar con personal de gran calidad. En los últimos 3 años la empresa ha redoblado esfuerzos para conseguir este objetivo, no solamente a través de la contratación de personal sino adicionalmente a través de mejores programas de entrenamiento. Su Casita también ha iniciado programas de evaluación para poder correlacionar el sueldo y las prestaciones de sus empleados al desempeño de los mismos.

A la fecha Su Casita no cuenta con personal sindicalizado.

g) Desempeño Ambiental

Desde el 2001, el Centro Mexicano de Filantropía otorga un distintivo empresarial que permite reconocer a las empresas ejemplares que cumplen con estándares satisfactorios de responsabilidad social en cuatro líneas estratégicas de desempeño: ética empresarial, calidad de vida en la empresa, vinculación con la comunidad y el cuidado y preservación del medio ambiente. Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. ha sido

acreedora a dicho distintivo en 2002, 2003, 2004 Y 2005.

Debido a que toda obra de edificación implica afectación al medio ambiente, en primera instancia y a partir de su propia construcción. Las obras de edificación se asocian a las Ciudades por efecto de crecimiento demográfico.

La medida de afección al ambiente, depende de la Magnitud de la edificación y aun más cuando la edificación se autoriza en una zona de transición o transformación de una zona rural o de reserva territorial a zona urbana de crecimiento, donde se deberá coordinar el ordenamiento territorial y urbano.

Con el efecto de desplante de un inmueble, se inicia la afectación; primeramente al reducir áreas de terreno, que serán ahora destinadas a la vivienda u otro servicio, dentro de los conjuntos, que dependerá esto, en gran medida del Uso del Suelo, el proceso constructivo inicia desde el desmonte que se refiere al despeje de vegetación, que entre otros provoca, según tipo de predio, los siguientes efectos:

1. Tala de árboles y arbustos.
2. Roza o deshierbe.
3. Desentraíce.
4. Limpia y muchas veces quema de producto de desplante.

Posteriormente se procede a movimiento de terreno y según el caso mejoramientos del mismo, afectando la Configuración superficial que provocará afectación a los escurrimientos naturales, al igual que la geohidrología, por efecto de impermeabilización de superficies o áreas pavimentadas de hormigón y aun más de asfalto.

Seguido, serán requeridos accesos y para ello vialidades en comunicación a carreteras o avenidas principales, abastecimiento de agua potable, sistema de alcantarillado y energía eléctrica, entre los más importantes.

Lo anterior provoca que la fauna por menor que sea, tendera a emigrar o a extinguirse del predio.

Además de los efectos anteriores, es necesario prever el adecuado uso de los elementos naturales, requeridos por los usuarios, agua, energía eléctrica, gas, entre otros, a través de obras de infra y superestructura, que si son proyectados de forma conjunta al proyecto, deberán tener la adecuada revisión y supervisión a fin de evitar en su desarrollo la afectación directa a áreas vecinas y/o de los espacios naturales en general; de manera indirecta.

Por otro lado el efecto, de uso y servicio de las edificaciones y/o conjuntos, provocado por el consumo de recursos naturales, y posteriormente, desechos, basura, deterioro de espacios verdes y reserva ecológica, se requiere de organización programada a fin de mitigar los efectos; El caso de la basura deberá preverse un programa de espacios y procedimientos, tanto para su almacenaje, y su adecuado desalojo, así también prever según indicación de permisos, el desalojo adecuado de desechos de aguas residuales y jabonosas, además de la adecuada atención a las aguas pluviales, como pudiera ser: con canalización independiente y comprobar la consideración de zonas permeables, reglamentadas además de las de donación; Las redes de drenaje y alcantarillado, requerirán en el mejor de los casos plantas de tratamientos de agua, con adición según modelo de tanque de captación de agua pluvial, de ser necesario al proceso de servicio, otro particular; es el uso de gas requiere, de los programas de ahorro y uso adecuado, así como prever un adecuado servicio y supervisión, a fin de atender de manera inmediata fugas, evitando así daños físicos a humanos, a animales domésticos, si fuera el caso de permitirlos, (este es otro caso de atención para contaminación ambiental en vivienda), depreciación de materiales, que a su vez provoque daños ambientales indirectos, etc.

Los alcances que tendrá la evaluación técnica en HSC; de todos los proyectos será sobre las consideraciones y los aspectos generados a los procesos constructivos de los mismos, atendiendo siempre, los conceptos ya señalados en temas anteriores, estos son:

- Agua
- Suelo
- Aire
- Desechos

- Energía
- Áreas naturales y Forestales

Los proyectos que impliquen Mitigación Ambiental desde su autorización, se adiciona de forma integral, a la revisión y supervisión de los procesos y normas adscritas; a los procedimientos de construcción, de igual manera a lo mencionado en el párrafo último.

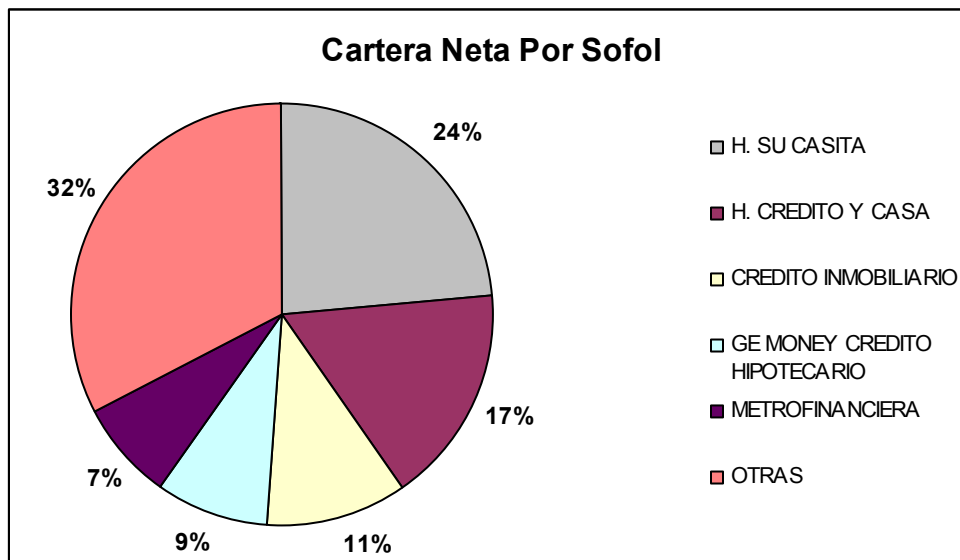
Su Casita se apega a las políticas ambientales para conducir actividades de financiamiento que impone el Banco Mundial y otros organismos financieros.

h) Información de Mercado

Hasta el primer trimestre de 1997 Su Casita ocupaba el primer lugar en colocación de créditos hipotecarios entre las SOFOLES y los Promotores de Vivienda la veían como la principal opción para conseguir financiamiento para sus proyectos, tanto en créditos individuales como créditos puente. Con la entrada de otras SOFOLES al mercado, se presentaron otras opciones de financiamiento para los promotores.

De esta manera, el mercado se vio afectado con una mayor oferta y los Promotores de Vivienda fueron cambiando de intermediario financiero, haciendo que Su Casita cayera del primer lugar en colocación al segundo al cierre de 1997 y hasta el tercero al finalizar 1998. Como parte de la Fusión con Finazte, Su Casita se posicionó de manera contundente en el segundo lugar en cuanto a capital, número de créditos administrados, activos y resultados entre otros rubros de acuerdo al reporte emitido por la AMSFOL.

Al mes de junio de 2006 existían 19 SOFOLES dentro del giro hipotecario. Las 3 más grandes, Su Casita, Hipotecaria Crédito y Casa y Crédito Inmobiliario, contaban con el 51.18% de la cartera neta de mercado hipotecario.



La principal diferencia que puede existir entre las SOFOLES la determina el servicio que ofrecen, tanto al cliente individual como al promotor de vivienda, la cobertura geográfica y la agilidad con que se responde a los requerimientos. En el futuro existirá una mayor diferenciación entre los productos ofrecidos por las SOFOLES debido a las nuevas modificaciones que se hicieron a los esquemas del Programa Tradicional de la SHF, ya que la comisión por administración será diferente para los créditos de acuerdo con la SOFOL de que se trate. Otro punto de diferenciación entre SOFOLES será el ofrecimiento de productos de crédito, tanto individual como puente, fondeados fuera del programa de la SHF, es decir, con recursos provenientes de líneas de crédito bancarias y/o emisiones de deuda.

En cuanto a cobertura geográfica, Su Casita posee una de las mayores coberturas entre las SOFOLES, teniendo presencia en 32 plazas dentro de 29 estados de la República. La red de oficinas con que cuenta, además de la contratación de servicios de recepción de pagos a través de la banca, facilitan al cliente la labor de pago mensual de los créditos contratados.

Hasta 1995 el principal medio de adquisición de créditos para vivienda de cualquier nivel era la banca, pero

dadas las condiciones económicas, a partir de dicho año la oferta de créditos hipotecarios se vio frenada a un ritmo acelerado, dejando al mercado prácticamente sin opciones para la compra de vivienda.

El mercado de Interés Social se vio favorecido por el financiamiento de la SHF a través de las SOFOLES, pero el mercado de Vivienda Media y Residencial se encontró totalmente desatendido tanto para vivienda nueva como usada.

Los constructores y Promotores de Vivienda Media se convirtieron en el principal acreedor de créditos hipotecarios en ese segmento, pues se vieron en la necesidad de desarrollar programas de financiamiento que les permitieran continuar colocando sus productos, aunque la demanda también disminuyó considerablemente. En la actualidad, muy pocos bancos han reactivado el otorgamiento de créditos para vivienda. Es a través de algunos pocos bancos, auto financiamientos y otras instituciones que los compradores tienen opciones para obtener recursos para la adquisición de Vivienda Media o Residencial.

Ventajas Competitivas

Dado que las SOFOLES hipotecarias han estado dedicadas principalmente al otorgamiento de créditos para Vivienda de Interés Social a través de los esquemas de la SHF, no ha sido fácil lograr una diferenciación entre las mismas. Mientras existen SOFOLES más enfocadas a otorgar créditos individuales y otras a créditos puente, Su Casita ha mantenido una atención dedicada y continua a los dos segmentos del mercado, diversificando su riesgo y manteniendo una relación continua con los promotores de vivienda del país. Así mismo, la empresa ha buscado en todo momento diversificar su riesgo mediante la ampliación de la base de promotores con los que trabaja, siempre cuidando la viabilidad de los proyectos en los que participa y la seriedad y reputación de los desarrolladores involucrados.

Desde su fundación Su Casita ha sido líder en el sector de las SOFOLES gracias a su énfasis en la atención al cliente y la innovación. A pesar de lo difícil que ha sido abrir nuevas opciones de financiamiento a los clientes de las SOFOLES, Su Casita continuamente está buscando innovaciones, tales como Flexiplan, Su Compra, Flexiplan Residencial, etc. Su Casita fue la primera SOFOL en colocar un crédito con esquema PROSAVI, la primera en otorgar créditos del Programa Tradicional Nuevo y es una de las 2 únicas SOFOLES que ha otorgado créditos de Vivienda Media con recursos propios y la primera en emitir un programa de obligaciones para el financiamiento de créditos de Vivienda Media y Residencial a 10 años, así como la primera en otorgar un crédito operado mediante el programa 43-bis del Infonavit. (Programa de Créditos para la remodelación).

Su Casita considera que tiene un gran conocimiento de los mercados inmobiliarios y financieros, pues varios de sus principales directivos han sido reconocidos banqueros del sector hipotecario. Su gran conocimiento les permite estar continuamente buscando nuevas opciones para sus clientes.

Su Casita cuenta con gran reconocimiento, pues es de las pocas SOFOLES a las que la gente común identifica como empresa financiadora de vivienda.

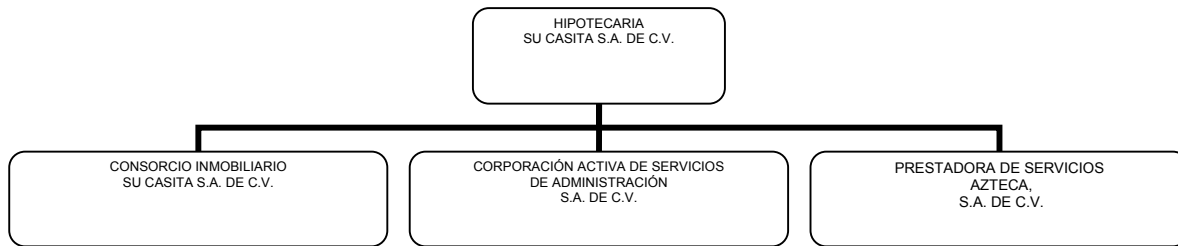
Sus sistemas de cómputo y sus procedimientos de originación y cobranza permiten una buena atención al cliente y un eficiente manejo de Cartera. Sus sistemas de administración y cobranza la diferencian no solo de otras SOFOLES, sino de otras entidades del sistema financiero que han sido menos eficientes en el cuidado y cobranza de la Cartera Vencida.

Una ventaja importante de Su Casita son sus alianzas estratégicas con Su Casita Sociedad Mutualista e Interesa Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, empresas independientes de Su Casita. A través de éstas, Su Casita tiene la oportunidad de probar la capacidad de ahorro y pago de clientes que no pueden comprobar ingresos. Estos depositan mes con mes una cantidad fija a la Sociedad Mutualista o a Interesa, y si son constantes se les otorga una constancia de capacidad de pago. Posteriormente, si cumplen todos los requisitos, se les puede considerar como sujetos de crédito en Su Casita. Dado que los individuos estarán acostumbrados a depositar cada mes una cantidad fija, se espera que lo sigan haciendo para pagar una hipoteca. Este sistema ha resultado muy eficaz para probar la constancia de los individuos y le ha dado a Su Casita nuevos clientes.

i) Estructura Corporativa

Su Casita está constituida como una empresa controladora, por lo que cuenta con tres compañías subsidiarias y posee participación en una empresa adicional, y si bien hay relación de actividades y operaciones económicas, se considera que son bajo condiciones de mercado.

La estructura es la siguiente:



Corporación Activa de Servicios de Administración, S. A. de C. V. (CASA).- Empresa dedicada a la contratación de personal con el objeto de prestarle servicios a Su Casita. Esta empresa tiene contratado a todo el personal de Hipotecaria Su Casita, a excepción de los 4 funcionarios principales de la empresa, quienes son:

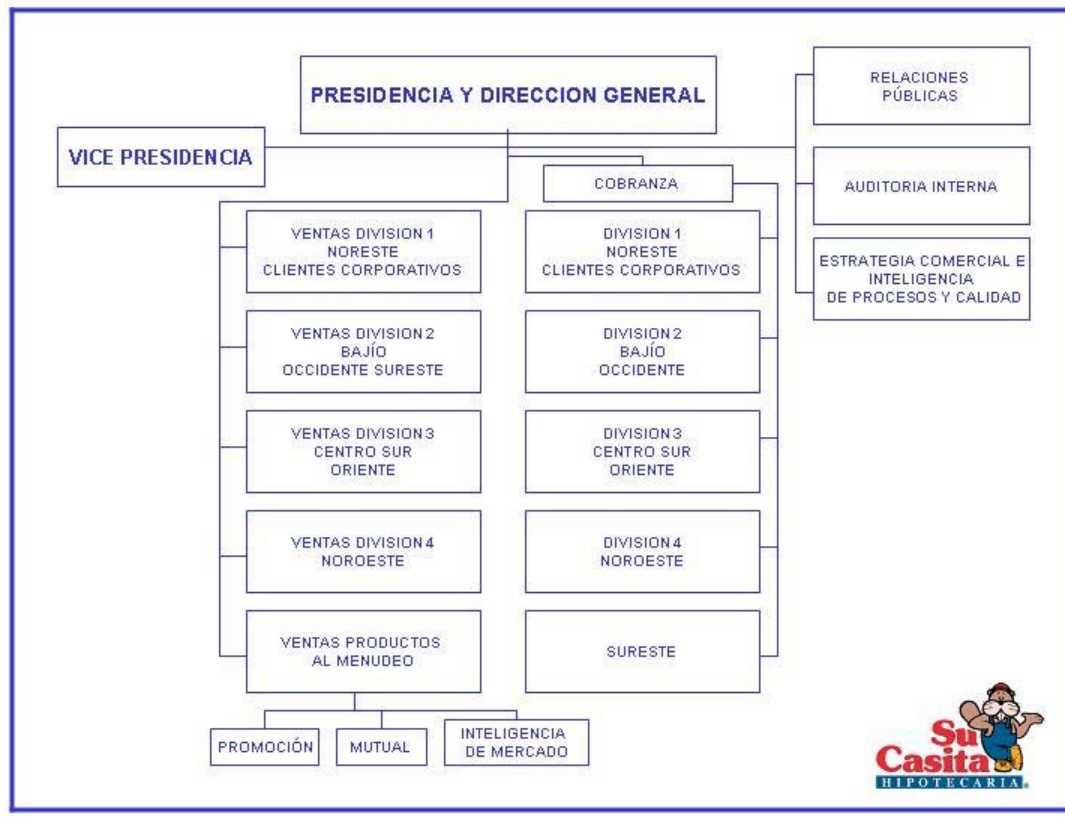
- Presidente
- Vicepresidente
- Director División Noreste
- Director División Sureste.

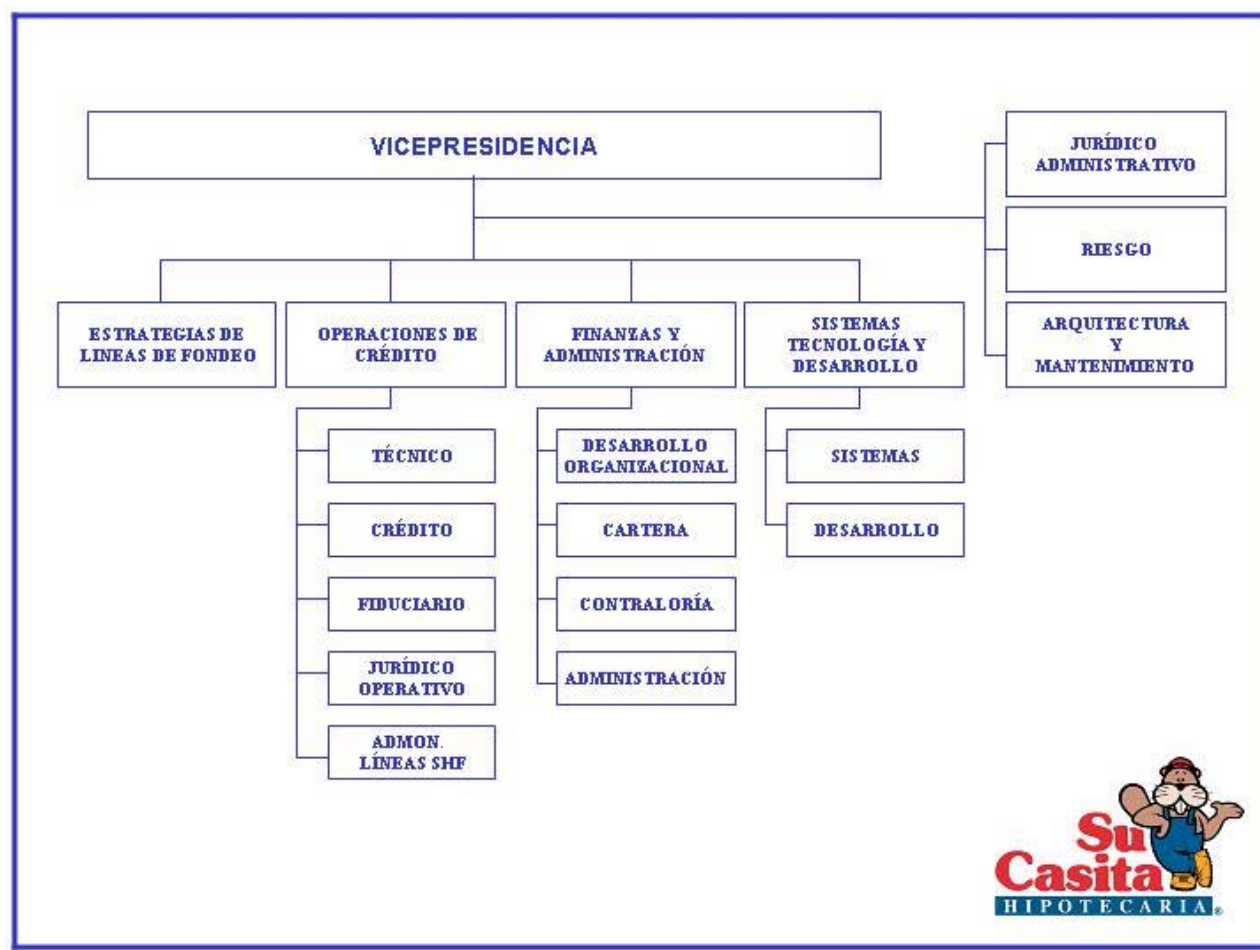
Consortio Inmobiliario Su Casita, S. A. de C.V. que es dueña de los edificios corporativos de Hipotecaria Su Casita.

Prestadora de Servicios Azteca S.A. de C.V que anteriormente le brindaba servicios de asesoría contable, legal y financiera a Financiamiento Azteca, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado. Actualmente se encuentra en proceso de liquidación.

Su Casita posee el 99.9% de Consorcio Inmobiliario Su Casita, S.A. de C. V., creada en el año 2000, quien es dueña del edificio de oficinas corporativas

El organigrama principal de Su Casita se detalla a continuación:





Su Casita posee una participación en GCH del 50%. Esta es una empresa desarrolladora de sistemas de cómputo, que ha contribuido con Su Casita al mejoramiento de los sistemas de la empresa.

El 3 de febrero de 2005, el director general de Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., José Manuel Agudo Roldán, y el presidente de Caja Madrid, Miguel Blesa, firmaron en la ciudad de México un acuerdo mediante el cual una filial del cuarto grupo financiero español (C.M. Invest 1702 Corporación Internacional, E.T.V.E. S.L.) adquirió el 25% del capital de Grupo Su Casita (una sociedad controladora de la cual HSC es una filial).

La filial de la caja de ahorros española aportó 45 millones de euros (alrededor de 59.4 millones de dólares) por esta participación, que podrá ser ampliada hasta un máximo del 40% de la entidad mexicana en un periodo de 4 años a partir de la firma del contrato, si las condiciones del mercado son favorables, según el acuerdo entre ambas compañías.

Para poder realizar dicha transacción, los accionistas de Hipotecaria Su Casita aportaron sus acciones a un fideicomiso, con el fin de cumplir con los requerimientos de inversión extranjera. Dicho fideicomiso cedió acciones de Hipotecaria Su Casita por acciones de Grupo Su Casita, por lo cual los socios de Hipotecaria Su Casita se convirtieron en accionistas de Grupo Su Casita y Grupo Su Casita pasó a ser el dueño del 99.9% de las acciones de Hipotecaria Su Casita.

j) Descripción de Principales Activos

Al ser un intermediario financiero, el principal y más importante activo de Su Casita, está en su cartera de crédito.

Adicionalmente Hipotecaria Su Casita cuenta con activos fijos que a continuación se detallan al 31 de diciembre de 2005 y 31 de marzo de 2006 respectivamente:

Activo Fijo	Antigüedad (Promedio en Años)	Valor a Diciembre 2005	% de Activo fijo consolidado
Edificios y Terrenos	3.08	297,255	63.32%
Mobiliario y equipo de oficina	3.72	57,949	12.35%
Equipo de Computo	4.36	94,242	20.08%
Equipo de Transporte (carros, camionetas, etc)	2.42	19,931	4.25%
Total		469,377	100%
Depreciación Acumulada		-102,825	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto		366,552	

Fuente: Estados Financieros Internos al 31 de Diciembre de 2005, cifras en miles de pesos corrientes.

Todos los activos de la Compañía se encuentran asegurados.

La Compañía actualmente tiene como principales activos fijos, los siguientes:

1.- Edificio ubicado en Avenida San Jerónimo No. 478, en la Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01900 en México, D.F. El inmueble se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio y es donde se encuentran las oficinas corporativas Su Casita.

El edificio tiene una superficie de mil setecientos setenta y un metros setenta y siete decímetros cuadrados y fue construido en 1997.

2.- Edificio ubicado en Avenida Insurgentes No. 964, en la Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, C.P. 03100 en México, Distrito Federal.

El edificio se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio y tiene una superficie de seis mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados y fue construido hace aproximadamente 25 años.

3.- Las oficinas números 402, 501, 601 y 602 sujetas al régimen de propiedad y condominio marcado con el número 521 de la calle de Canoa, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, en México, Distrito Federal. Dichas oficinas tienen una superficie de ciento setenta y tres metros quince decímetros cuadrados, ciento setenta y tres metros quince decímetros cuadrados, ciento setenta y tres metros quince decímetros cuadrados y ciento setenta y tres metros quince decímetros cuadrados, respectivamente.

El edificio fue construido aproximadamente hace 24 años y es el lugar donde se encuentran las afición de cobranza de Su Casita.

4.- La casa marcada con el número 509, de la Avenida Colonia del Valle, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez en el Distrito Federal con una superficie de ciento sesenta y ocho metros dieciocho decímetros cuadrados. Dicho inmueble fue construido aproximadamente hace 40 años y actualmente es una sucursal de Su Casita.

La empresa tiene ubicada su oficina principal en Av. San Jerónimo No. 478 Col. Jardines del Pedregal.

k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La empresa no ha sido demandada ni tiene procesos judiciales administrativos o arbitrales en su contra que puedan afectar de manera significativa la operación de Su Casita, ni ha contado con un proceso de este tipo durante su existencia. Como parte de su operación normal, a diciembre de 2004 la empresa contaba con

1,195 procesos de litigio en contra de acreditados de su cartera hipotecaria individual con retrasos significativos en los pagos adeudados.

Mercado Objetivo de Hipotecaria Su Casita



Consolidar líneas de productos accesorios que actualmente ofrece.

Buscando ofrecer una gama más amplia de productos hipotecarios para satisfacer las necesidades del mercado, Su Casita ha desarrollado nuevos productos, algunos en conjunto con SHF, como es el caso del Flexiplan, que es un programa con las características típicas de un crédito SHF, pero que permite pagar el crédito en un plazo menor a 30 años, lo cual disminuye el costo del crédito para el comprador de la vivienda. Otro producto desarrollado por Su Casita en exclusiva es “Su Compra®”, con el cual Su Casita orienta esfuerzos no sólo al financiamiento de casas nuevas realizadas por desarrolladores, sino también al de casas usadas, ya que este mercado presenta gran potencial de crecimiento y no está siendo atendido por otros competidores en el mercado.

Su Casita considera que la red de sucursales que ha desarrollado le permitirá introducir estos nuevos productos al mercado con relativa facilidad y que la eficiencia de su operación será cada vez mayor al poder explotar las economías de escala derivadas del manejo de un mayor número de créditos. Además, la Compañía considera que dicha red de sucursales y los sistemas con los que hoy cuenta le permitirán mejorar el servicio a los desarrolladores de vivienda al poderlos atender directamente en las plazas.

Consolidar y expandir la alianza estratégica con Su Casita Sociedad Mutualista e Interesa S.A. de C.V. para atender a un nicho de mercado que no puede comprobar ingresos.

Su Casita ha detectado la existencia de un nicho de mercado desatendido, que está formado por individuos que si bien cuentan con los recursos para pagar un crédito hipotecario, no cuentan con un modo de comprobar sus ingresos, tal es el caso de los taxistas, comerciantes y otros oficios que no facturan sus servicios o cuentan con ingresos complementarios sin comprobación fiscal.

Su Casita Sociedad Mutualista es una organización independiente de Su Casita, con la cual la Compañía estableció una alianza con la finalidad de ayudar a posibles clientes de Su Casita que no pueden comprobar ingresos, a ahorrar la cantidad necesaria para el pago de un enganche. Al ahorrar mensualmente una cantidad determinada en base al costo de la vivienda que el individuo desea adquirir eventualmente, éste va formando un historial de crédito y comprueba capacidad de pago, lo cual es utilizado por Su Casita para juzgar al eventual acreditado como sujeto de crédito.

Interesa S.A. de C.V. es una Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión independiente, con la que Su Casita también estableció una alianza para establecer programas de ahorro mensual a través de un contrato individual con cada acreditado. Al ahorrar mensualmente una cantidad determinada en base al costo de la vivienda que el individuo desea adquirir eventualmente, éste va formando un historial de crédito y comprueba capacidad de pago, lo cual es utilizado por Su Casita para juzgar al eventual acreditado como sujeto de crédito.

El crecimiento en el número de individuos que participan en los programas de Su Casita Sociedad Mutualista así como en Interesa S.A. de C.V., permitirá a Su Casita identificar un mayor número de potenciales acreedores, lo que en el futuro retribuirá en un mayor número de créditos otorgados.

IX. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

1. Información Financiera Seleccionada

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente aceptados en México, incluyendo el Boletín b-10 del IMCP y todas sus adecuaciones. Asimismo, a partir de enero de 2000, la Compañía adoptó las disposiciones del Boletín D-4 sobre "Tratamiento contable del ISR y de la participación de los trabajadores en la utilidad" del IMCP. Por lo tanto, a menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en los Estados Financieros Consolidados que se incluyen en el presente reporte ha sido expresada en miles de pesos constantes de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005.

La siguiente tabla presenta un resumen de la información financiera auditada derivada de los Estados Financieros Consolidados de la Compañía por cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2005, 2004, 2003 y Estados Financieros al 30 de Junio de 2006.

La información financiera que se incluye en las siguientes tablas debe revisarse en conjunto con los estados financieros señalados en el párrafo anterior y, en su caso, sus notas respectivas.

HIPOTECARIA SU CASA, S. A. DE C. V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO Av. San Jerónimo 479 Desp. 203, Col. Jardines del Pedregal Del. Álvaro Obregón, Distrito Federal BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE JUNIO DE 2006 (Cifras en miles de pesos)					
	30 DE JUNIO DE			30 DE JUNIO DE	
	2005	2004		2005	2004
ACTIVO			PASIVO Y CAPITAL		
DISPONIBILIDADES	\$ 173,290	\$ 225,572	PASIVOS BURSÁTILES	\$ 4,295,283	\$ 1,776,006
INVERSIONES EN VALORES			PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		
Títulos para negociar	\$ 1,123,724	\$ 279,530	De corto plazo	\$ 1,338,728	\$ 1,216,698
Títulos disponibles para la venta	\$ 430,640	\$ 136,944	De largo plazo	\$ 16,712,711	\$ 18,838,820
Títulos conservados a vencimiento	\$ 109,879	\$ 144,257		\$ 21,051,439	\$ 19,955,518
Títulos recibidos en reporte	\$ 479,631	\$ 531,674	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
	\$ 2,140,872	\$ 1,992,405	ISR y PTU por pagar	\$ 38,348	\$ 34,702
CARTERA DE CREDITO VIGENTE			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$ 1,185,202	\$ 776,506
Créditos comerciales	\$ 4,051,111	\$ 4,250,153		\$ 1,223,610	\$ 813,211
Créditos al consumo	\$ 0	\$ 0	OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION	\$ 0	\$ 0
Créditos a la vivienda	\$ 20,509,188	\$ 17,140,894		\$ 0	\$ 0
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	\$ 24,560,299	\$ 21,400,947	IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	\$ 0	\$ 0
CARTERA DE CREDITO VENCIDA			CREDITOS DIFERIDOS	\$ 0	\$ 0
Créditos comerciales	\$ 254,825	\$ 256,406		\$ 0	\$ 0
Créditos al consumo	\$ 0	\$ 0	TOTAL PASIVO	\$ 26,574,332	\$ 22,444,736
Créditos a la vivienda	\$ 635,178	\$ 388,184			
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	\$ 890,003	\$ 644,611	CAPITAL CONTABLE		
TOTAL CARTERA DE CREDITO	\$ 25,450,302	\$ 22,045,558	CAPITAL CONTRIBUIDO		
(-) MENOS:			Capital Social	\$ 1,916,808	\$ 1,643,075
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	\$ -474,775	\$ -352,454	Primas en venta de acciones	\$ 0	\$ 0
CARTERA DE CREDITO (NETO)	\$ 24,975,527	\$ 21,693,104		\$ 1,916,808	\$ 1,643,075
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	\$ 574,027	\$ 544,303	CAPITAL GANADO		
BIENES ADJUDICADOS	\$ 289,204	\$ 119,736	Reservas de capital	\$ 79,070	\$ 84,597
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	\$ 397,321	\$ 346,849	Resultado de ejercicios anteriores	\$ 0	\$ 0
INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES	\$ 816	\$ 1,016	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	\$ 51,811	\$ 0
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	\$ 118,205	\$ 118,543	Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	\$ -19,598	\$ -19,599
OTROS ACTIVOS			Resultado por tenencia de activos no monetarios	\$ 0	\$ 0
Otros activos, cargos diferidos e intangibles	\$ 122,194	\$ 115,791	Por valuación de activo fijo	\$ 0	\$ 0
			Por valuación de inversiones permanentes en acciones	\$ 0	\$ 0
			Ajustes por obligaciones laborales al retiro	\$ 0	\$ 0
			Utilidad (Pérdida) Neto	\$ 156,791	\$ 124,412
				\$ 288,103	\$ 189,440
TOTAL ACTIVO	\$ 25,763,075	\$ 24,258,292	Interes Minoritario	\$ 1,433	\$ 1,042
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 2,196,344	\$ 1,813,557
			TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 26,760,676	\$ 24,259,292

HIPOTECARIA SU CASITA, S. A. DE C. V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
 Av. San Jerónimo 478 Desp. 202, Col. Jardines del Pedregal
 Del. Álvaro Obregón, Distrito Federal
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
 EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE JUNIO DE 2006
 (Cifras en miles de pesos)

	PERIODO DEL	
	1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE	
	2006	2005
Ingresos por intereses	\$ 1,802,152	\$ 1,517,480
Gastos por intereses	\$ 1,292,613	\$ 1,149,534
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	\$ <u>-12,531</u>	\$ <u>-16,034</u>
MARGEN FINANCIERO	\$ 496,707	\$ 351,912
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ <u>105,719</u>	\$ <u>44,370</u>
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	\$ 390,988	\$ 307,542
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 269,073	\$ 269,051
Comisiones y tarifas pagadas	\$ <u>51,834</u>	\$ <u>54,068</u>
Resultado por intermediación	\$ 218,139	\$ 211,963
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACION	\$ 609,127	\$ 519,525
Gastos de administración	\$ <u>377,725</u>	\$ <u>420,666</u>
RESULTADO DE LA OPERACION	\$ 231,401	\$ 98,860
Otros productos	\$ 10,839	\$ 93,207
Otros gastos	\$ <u>11,622</u>	\$ <u>2,274</u>
	\$ -1,162	\$ 90,933
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	\$ 230,219	\$ 180,793
ISR y PTU causados	\$ 99,892	\$ 69,664
ISR y PTU diferidos	<u>-26,589</u>	<u>-13,313</u>
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION EN ASOCIADAS	\$ 156,916	\$ 124,442
Participación en el resultado de asociadas	\$ <u>0</u>	\$ <u>163</u>
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS	\$ 156,916	\$ 124,605
Operaciones discontinuadas, pérdidas extraordinarias y cambios en políticas contables	\$ <u>0</u>	\$ <u>0</u>
RESULTADO NETO	\$ <u>156,916</u>	\$ <u>124,605</u>
Resultado del interés mayoritario	\$ 156,791	\$ 124,412
Resultado del interés minoritario	\$ <u>125</u>	\$ <u>193</u>
RESULTADO NETO	\$ <u>156,916</u>	\$ <u>124,605</u>

X. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005 presentados en este prospecto fueron auditados por el despacho de auditores PricewaterhouseCoopers.

En opinión de los auditores los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Su Casita y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por los años que se mencionan, de conformidad con las bases contables emitidas por la CNBV.

PricewaterhouseCoopers no presta otro tipo de servicio a Hipotecaria Su Casita.

El procedimiento para la contratación de los Auditores Externos se detalla a continuación:

1. Verificar que el despacho que se pretenda contratar, estuviese considerado en los aprobados por FOVI/SHF para expedir los reportes que se establecen dentro de las condiciones generales de financiamiento de dicha institución.
2. Se realizan entrevistas con representantes (Socios) de los diferentes despachos reconocidos a nivel mundial.
3. Se considera que el despacho que tenga el reconocimiento por parte de la C.N.B.V. para ser Auditores de las Instituciones Bancarias y Financieras del País.
4. Que el personal cubra con los siguientes requisitos:
 - Formar parte del Instituto Mexicano de Contadores Públicos
 - Estar registrados en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la S.H.C.P.
5. Se realiza un análisis de propuestas de Honorarios vs. Servicios Complementarios.
6. Se presenta a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación.

Una vez realizado este proceso se determina el despacho Auditor Externo, que en este caso fue PricewaterhouseCoopers, S.C. y no ha habido cambio de Auditor Externo en los últimos tres años.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

En cuanto al comportamiento de los créditos relacionados, a diciembre de 2005 se tenían en operación 22 créditos puente que sumaron un saldo de 124.7 millones de pesos y representaron el 6.3% del capital contable y al 31 de Marzo de 2006 se tenían 18 operaciones de créditos puente con un saldo de 110.7 millones de pesos mismos que representan un 5.42% del capital contable de la Compañía.

La siguiente tabla muestra el saldo de Créditos Puente al 31 de marzo de 2006 pactados con una persona relacionada con Su Casita. Dichos saldos son resultado de los créditos otorgados antes mencionados, los cuales se efectuaron en condiciones de mercado.

PROMOTOR	SALDO EN BALANCE (Miles de Pesos)
CONDAC, SA DE CV	19,566.00
GEO MORELOS, S.A. DE C.V.	8,273.72
PROMOCION Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.	7,233.53
PROMOTORA CASA PROPIA, S.A. DE C.V.	1,794.08
PROMOTORA DE VIVIENDA PROCASA, S.A. DE C.V.	4,281.52
PROMOTORA PROCSA, S.A. DE C.V.	38,210.57
PROYECTOS INMOBILIARIOS CONDAC, S DE R.L. DE C.V.	31,335.50
TOTAL	110,694.93

Fuente: Reportes internos de la Compañía.

Durante 2002, Corporación Activa de Servicios de Administración S.A. de C.V. y Consorcio Inmobiliario Su Casita, S.A. de C.V., celebraron un contrato de Asociación en Participación por el cual le prestan un servicio integral a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.

Consorcio Inmobiliario Su Casita, S.A. de C.V., presta servicios de arrendamiento de inmuebles y activos fijos a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Dichos servicios son prestados en condiciones de mercado.

Corporación Activa de Servicios de Administración, S.A. de C.V., proporciona servicios técnicos y de asistencia, así como administrativos, financieros, jurídicos, contables, de entrenamiento, capacitación, de operación, organización y supervisión a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Dichos servicios son prestados en condiciones de mercado.

Actualmente, Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., tiene celebrado un contrato con Grupo Computacional Hipotecario, S.A. de C.V., por medio del cual esta última presta servicios de desarrollo, mantenimiento y operación del sistema de administración de la Cartera Hipotecaria utilizado por La Compañía, este servicio lo presta a condiciones de mercado.

3. Administradores y Accionistas

La administración y representación de Su Casita está a cargo de un consejo de administración integrado por siete consejeros nombrados por la asamblea ordinaria de accionistas. Los consejeros suplentes reemplazarán a los titulares en caso de imposibilidad o impedimento de éstos, impedimento que no será necesario acreditar ya que bastará la simple asistencia del suplente a la sesión del consejo de administración para presumir el impedimento del consejero propietario.

Durante los ejercicios 2005 y 2004; dentro de los consejeros propietarios y suplentes, ninguno de los consejeros fue independiente.

En asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2006 se acordó que el consejo de administración quedara integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
José Manuel Agudo Roldán	Presidente y Consejero Propietario
Manuel Teodoro Campos Spoor	Consejero Suplente
Enrique Nahum Vainer Girs	Consejero Propietario
Isaac Vainer Girs	Consejero Suplente
Mariano Pérez Claver	Consejero Propietario
Ricardo Morado	Consejero Suplente
Mauricio Domenge Gaudry	Consejero Propietario
Jesús Almaguer Pérez	Consejero Propietario
Emilio Cuenca Friedrichsen	Consejero Propietario
Iñigo Orvañanos Corchera	Consejero Suplente
Juan Jose Juste	Consejero Propietario
Gabriel Llanos	Consejero Suplente

La vigencia de este Consejo de Administración será de un año a partir de su determinación en Asamblea

Funcionarios del Consejo

Presidente:	Arq. Jose Manuel Agudo Roldan
Secretario:	Lic. Eduardo Agustín Martínez Urquidí
Prosecretario:	Ing. Gerardo Concha Collado
Comisario:	Sr. Javier Flores Durón y Pontones
Comisario Suplente:	C.P. Alfredo Miguel Bolio y Lope

Funciones y Facultades del Consejo

El Consejo de Administración tiene a su cargo la administración de la sociedad, misma que realiza a través de los directores que integran el Comité Ejecutivo de Presidencia, (el cual se encarga de administrar los activos y pasivos de la empresa, además cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, para suscribir toda clase de títulos de créditos y para abrir y cancelar cuentas bancarias además se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos) mismo que se describe dentro del apartado "Principales Funcionarios".

Los miembros del Consejo de Administración llevan laborando en la Emisora como Consejeros, desde las siguientes fechas:

Consejeros Propietarios	Fecha desde que son Consejeros
Arq. José Manuel Agudo Roldan	30 de septiembre de 1994
C.P. Enrique Nahum Vainer Girs	5 de julio de 1995
Sr. Mauricio Domenge	12 de mayo del 2004
Sr. Juan Jose Juste	27 de abril de 2006
Arq. Jesús Almaguer Pérez	27 de Abril de 2006
C.P. Emilio Cuenca Friederichsen	19 de marzo de 1997
Sr. Mariano Pérez Claver	20 de abril de 2005
Consejeros Suplentes	Fecha desde que son Consejeros
Ing. Manuel Teodoro Campos Spoor	30 de septiembre de 1994
Ing. Isaac Vainer Girs	30 de septiembre de 1994
Sr. Gabriel Llanos	27 de abril del 2006
Sr. Ricardo Morado	27 de abril de 2006
Sr. Iñigo Orvañanos Corchera	20 de abril de 2005

Los miembros del Consejo de Administración colaboran como ejecutivos principales en las siguientes empresas, se indica también la relación que tienen con la emisora:

Consejeros Propietarios	Empresa en la que laboran	Relación con Su Casita
Arq. José Manuel Agudo Roldan	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.	No Aplica
C.P. Enrique Nahum Vainer Girs	Promotora SADASI, S.A. de C.V.	Ninguna
Sr. Mauricio Domenge	Sequencia y Consultores, S.C.	Ninguna
Arq. Jesús Almaguer Pérez	Promotora de Vivienda Procasa	Ninguna
C.P. Emilio Cuenca Friederichsen	Corporación Geo, S.A. de C.V.	Ninguna
Sr. Juan Jose Tuste	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	Ninguna

Consejeros Suplentes	Empresa en la que laboran	Relación con la Su Casita
Ing. Manuel Teodoro Campos Spoor	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.	No Aplica
Ing. Isaac Vainer Girs	Promotora SADASI, S.A. de C.V..	Ninguna
Sra. Lydia Alvarez Marina	Impulsora Total S.A. de C.V.	Ninguna
Sr. Iñigo Orvañanos Corchera	Corporación Geo, S.A. de C.V.	Ninguna
Sr. Gabriel Llanos	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	Ninguna

Las relaciones de parentesco por consanguinidad que existen entre consejeros son las siguientes:

El C.P. Enrique Nahum Vainer Girs es hermano del Ing. Isaac Vainer Girs.

No existen más relaciones de parentesco por consanguinidad o afinidad entre consejeros o principales funcionarios, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.

Principales Funcionarios de Su Casita

Su Casita cuenta con un Comité Ejecutivo de la Presidencia formado por 11 miembros que son responsables de la administración del negocio.

Nombre	Puesto	Edad
José Manuel Agudo Roldán	Presidente del Consejo y Director General	60
Manuel Campos Spoor	Vicepresidente Ejecutivo	46
Gerardo Concha Collado	Director División Noreste	43
Luis Covarrubias Salgado	Director División Sureste	58
Jorge Yarza Garrido	Director División Centro-Sur	45
Javier Marquez Munguia	Director División Noroeste	36
Mario Fernando Salazar Camiña	Director Finanzas y Administración	60
Hector Juan Rivas Ruiz	Director Crédito	52
Mark Zaltzman Rifkin	Director Finanzas Corporativas	34
Gonzalo Palafox	Director Mercado y Productos al Menudeo	33
Efrén Arredondo García	Director Cobranza	46

Arq. José Manuel Agudo Roldán

Presidente y Socio Fundador de Su Casita. Ha participado en el mercado hipotecario desde 1970. Hasta 1988 fue Director de Bienes Raíces de la División Hipotecaria de Banco Nacional de México ("Banamex"), en donde dirigió al área de originación y administración. Bajo su gestión se originaron 250,000 hipotecas. El Sr. Agudo también ha prestado sus servicios dentro del consejo de administración de diferentes bancos y

compañías en México. Fue el presidente anterior de PROVIVAC y de la Unión Interamericano de la Vivienda. Es Licenciado en Arquitectura de la UNAM y titulado en Finanzas del IBAFIN. El Arq. José Manuel Agudo forma parte del consejo de administración de la empresa Corporación GEO S.A. de C.V.
Años que han laborado en Su Casita: 11

Ing. Manuel Teodoro Campos Spoor

Vicepresidente y Socio Fundador de Su Casita. Desde 1983 ha estado involucrado en el mercado hipotecario. Sus actividades se concentraron en el diseño de productos hipotecarios y la reingeniería de los procesos de originación y administración de hipotecas para bancos mexicanos (Banamex e Inverlat). También ha participado en diferentes estudios para la redefinición de los sistemas hipotecarios en Centro y Sudamérica con el Banco Interamericano de Desarrollo. El Sr. Campos es Ex-Presidente del Comité de Informática de la Unión Interamericano de la Vivienda y Co-Presidente del Consejo del "International Committee" del "Mortgage Bankers Association". Actualmente es el encargado del Comité de Información y Autorregulación de la AMSFOL. Es Ingeniero Químico de la UAM y cuenta con una maestría en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT). El Ing. Manuel Campos forma parte del consejo de administración de la empresa Consorcio ARA S.A. de C.V.
Años que ha laborado en Su Casita: 11

Ing. Gerardo Concha Collado

Actualmente es Director División Noreste de Su Casita. Fue Subdirector en el área hipotecaria de Multibanco Comermex y trabajó durante varios años en Banamex como Titular del Área Hipotecaria y como Asesor Inmobiliario y Financiero. Fue Gerente de Producción en Duracryl y trabajó para Ford Motor Company de México. El Ing. Concha estudió Ingeniería Mecánica Eléctrica en la Universidad Anáhuac (1984).
Años que han laborado en Su Casita: 11

Lic. Luis Covarrubias Salgado

Actualmente es Director División Sureste de Su Casita. Fue Director General de Su Casita Sociedad Mutualista entre 1989 y 1993. Anteriormente desempeñó el puesto de Coordinador General de Banca Regional en Banamex y fue Gerente de la División Hipotecaria del mismo banco. El Lic. Covarrubias es Contador Público egresado del Instituto Politécnico Nacional (1976). Ha sido parte de Su Casita desde su fundación en 1994.
Años que ha laborado en Su Casita: 11

Lic. Héctor Juan Rivas Ruiz

Actualmente desempeña el cargo de Director de Crédito, habiendo colaborado anteriormente como Asesor de la Vicepresidencia de Su Casita. En Banca Serfin desempeñó los cargos de Director Ejecutivo de la Unidad Técnica y de Revisión de Crédito. También trabajó en Banamex de 1982 a 1993 ocupando diversos puestos, entre ellos Subdirector de Riesgo de Crédito, Subdirector Riesgo Corporativo, así como de las empresas filiales ocupó cargos de Director Adjunto (Secofi Banca de Inversión), Director de Promoción (Arrendadora), Director de Finanzas y Administración (Five). De 1993-1995 fue Director Ejecutivo de Comercialización de Arrendadora Financiera DINA. En Banco de México trabajó en el Fondo de Equipamiento Industrial desempeñando el cargo de Delegado Regional. Durante 1974 – 1980 trabajó en Banco Mexicano Somex. Es Licenciado en Contaduría de la UNAM y diplomado en Dirección de Empresas del IPADE. Se incorporó a Su Casita en el año 2000.
Años que ha laborado en Su Casita: 6

C.P. Mario F. Salazar Camiña

Actualmente es Director de Finanzas y Administración de Su Casita. Fue Director Administrativo de Financiamiento Azteca de 1994 al 2001 fecha en la que paso a integrarse a Su Casita como resultado de la fusión entre las dos empresas. Desempeño el cargo de Tesorero de la AMSFOL de 2000 al 2002 así como Contralor para el INFONAVIT de 1992 a 1994. En 1985 fue Consejero de Multibanco Mercantil así como de Multibanco Comermex. Durante 1974, fungió como representante de México ante las Naciones Unidas en la Comisión de Presupuesto. El C.P. Salazar es Contador Público egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (1971).

Años que ha laborado en Su Casita: 5

Jorge Manuel Yarza Garrido

Director de la División Centro-Sur de Su Casita. Trabajó con la Coordinación de Vivienda de la Presidencia de la República como Subcoordinador. Ha participado como asesor en el desarrollo de esquemas de reingeniería relacionados con cartera hipotecaria; en sistemas de originación y administración hipotecaria; planeación estratégica hipotecaria y desarrollo de sistemas de originación. También ha trabajado como consultor hipotecario coordinando esquemas de financiamiento inmobiliario, valuación de riesgos, modelos financieros de valuación de cartera y bursatilización para el BID, SHF, SEDESOL así como para el Gobierno Ecuatoriano. Es Ingeniero Mecánico de la Universidad Anáhuac; obtuvo una Maestría en Administración en el ITAM además otra Maestría en Administración y Ciencias de Ingeniería Industrial en la Universidad de Cranfield, Inglaterra. En 1989 obtiene el Doctorado en Administración Industrial de la Universidad de Manchester, Inglaterra. Se incorporó a Su Casita en el año 2000.

Años que ha laborado en Su Casita: 6

Ing. Javier Fernando Márquez Munguía

Actualmente desempeña el cargo de Director División Noroeste que comprende los estados de Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Sinaloa y Sonora. Colabora con Su Casita desde el año 2000 teniendo a su cargo la Región Noroeste. Laboró en Bancomer de 1994 a 1999 como Subdirector de Promoción en la Banca Hipotecaria. Entre 1992 y 1994 trabajó para Cadena Comercial Oxxo. Es egresado del Tecnológico de Monterrey de la carrera de Ingeniería Industrial y de Sistemas y de la Maestría en Administración con especialidad en Finanzas.

Años que ha laborado en Su Casita: 6

Ing. Mark Zaltzman Rifkin

Actualmente es Director de Finanzas Corporativas de Su Casita. Ha llevado a cabo los proyectos bursatilización de cartera de créditos puente e individuales en el mercado público de deuda. Trabajó como gerente de promoción del Caribe en Puerto Rico para la empresa constructora ICA. Actualmente es miembro de la facultad de Posgrado de Economía y Negocios de la Universidad Anahuac. Es Ingeniero Civil de la Universidad de Tulane en Nueva Orleans, Louisiana y cuenta con una maestría en administración de negocios de la Universidad de Georgetown en Washington, D.C. Se incorporó a Su Casita en el año 2000.

Años que ha laborado en Su Casita: 6

Ing. Gonzalo Palafox Rebollar


Actualmente desempeña el cargo de Director de Mercado y Productos al Menudeo. Ha ocupado diversos puestos dentro de Hipotecaria Su Casita desde su incorporación en 1995 hasta la fecha, siendo Subgerente

XI. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisión 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 suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



Nombre: José Manuel Agudo Roldán
Cargo: Director General del Fideicomitente



Nombre: Mark David Zaltzman Rifkin
Cargo: Director de Finanzas Corporativas



Nombre: Melissa Hampshire Santipañez Serrano
Cargo: Gerente Legal Corporativo del Fideicomitente

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

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



Nombre: Lic. Ricardo Fernandez Rebolledo
Cargo: Representante Legal
Casa de Bolsa Credit Suisse (México),
S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

de Originación Regional, Gerente de Investigación y Desarrollo, Gerente Ejecutivo de Productos y Gerente Comercial de DF y Zona Metropolitana. Previo a esto trabajó en Softec, S.C. como Consultor en el área de Bancos y Procesos Hipotecarios. Es Ingeniero Industrial de la Facultad de Ingeniería de la UNAM, con diplomado en Finanzas del ITESM y Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.

Años que ha laborado en Su Casita: 8

Lic. Efrén Arredondo García

Se incorporó a la compañía en 2004 y actualmente ocupa el cargo de Director de cobranza. Es Licenciado en Administración egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en Administración de la Universidad de Texas. Antes de incorporarse a Su Casita trabajó en diversas instituciones financieras nacionales e internacionales.

Años que ha laborado en Su Casita: 2

Cabe aclarar que José Manuel Agudo Roldán y Manuel Campos Spoor forman parte de la plantilla de principales funcionarios, así como del Consejo de Administración.

Los directivos que tienen participación accionaría se encuentran a detalle en el siguiente apartado:

Accionistas de Su Casita y participación en la tenencia accionaría

Accionista	Acciones	%
Jose Manuel Agudo Roldan	4,809	0.035
Manuel T. Campos Spoor	4,808	0.035
Grupo Su Casita, S.A. de C.V.	13,650,995	99.930
TOTAL	13,660,612	100

Tenencia Grupo Su Casita, S.A. de C.V.

Accionista	Acciones	%
Banco J.P. Morgan Fideicomiso F/00142	5,322,137	60
CM Invest 1702 Corporación Internacional	3,548,091	40
Total	8,870,228	100

El 3 de febrero de 2005, el director general de Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., José Manuel Agudo Roldán, y el presidente de Caja Madrid, Miguel Blesa, firmaron en la ciudad de México un acuerdo mediante el cual una filial del cuarto grupo financiero español (C.M. Invest 1702 Corporación Internacional, E.T.V.E. S.L.) adquirió el 25% del capital de Grupo Su Casita (una sociedad controladora de la cual HSC es una filial).

La filial de la caja de ahorros española aportó 45 millones de euros (alrededor de 59.4 millones de dólares) por esta participación, que podrá ser ampliada hasta un máximo del 40% de la entidad mexicana en un periodo de 4 años a partir de la firma del contrato, si las condiciones del mercado son favorables, según el acuerdo entre ambas compañías. Esta ampliación fue realizada el día 23 de marzo de 2006.

XII. ANEXOS
1. Contrato Marco

2. Opinión Legal