

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



**Banco Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su
calidad de fiduciario del Contrato de
Fideicomiso Irrevocable F/2061
FIDEICOMITENTE**

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

FIDUCIARIO

EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

MONTO TOTAL DE LA OFERTA:

584,277,300 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos setenta y siete mil trescientas) UDIs, es decir, la cantidad de \$3,362,793,393.22 M.N. (tres mil trescientos sesenta y dos millones setecientos noventa y tres mil trescientos noventa y tres pesos 22/100 Moneda Nacional)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

5,842,773 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES)

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:

Tipo de Oferta: Pública, primaria y nacional.

Fiduciario Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso No. 3186.

Fideicomitente: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061.

Clave de Pizarra: FHIPOCB 17U

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 100 (cien) UDIs por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Valor de la UDI en la Fecha de Emisión: \$5.755475 (cinco pesos 755475/1000000 M.N.), como unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión, publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Importe de la Emisión: 584,277,300 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos setenta y siete mil trescientas) UDIs

Denominación: Unidades de Inversión o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional.

Precio de Colocación: 100 UDIs cada uno.

Monto de la Emisión en Moneda Nacional: \$3,362,793,393.22 M.N. (tres mil trescientos sesenta y dos millones setecientos noventa y tres mil trescientos noventa y tres pesos 22/100 Moneda Nacional).

Plazo de Vigencia de la Emisión: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen un plazo de vigencia máxima de 10,958 (diez mil novecientos cincuenta y ocho) días contados a partir de la Fecha de Emisión, es decir, aproximadamente 30 años.

Fecha de Vencimiento: 8 de julio de 2047.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

Número de Series: Serie única.

Acto Constitutivo: La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título Global respectivo, se efectúa por cuenta del Fideicomiso Irrevocable número 3186 de fecha 3 de julio de 2017, celebrado por FHipo, en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, con la comparecencia de HiTo, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador Maestro. La finalidad del Fideicomiso es la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de Créditos Hipotecarios o derechos sobre los mismos, esto último a través de los Administradores Primarios, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Administradores Primarios de los Activos: INFONAVIT y FOVISSSTE.

Administrador Maestro: HiTo, S.A.P.I. de C.V.

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.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061 y, en su caso, el tenedor de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la Constancia.

Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integrará de la siguiente manera: (1) Por todos y cada uno de los derechos que corresponden sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que serán cedidos al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Cesión INFONAVIT, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, 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; (2) Por todos y cada uno de los derechos que correspondan sobre nuevos créditos hipotecarios INFONAVIT, junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, que sean cedidos al Fiduciario por FHipo bajo cualquier título o causa, incluyendo en substitución de Créditos no Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT, así como las cantidades pagadas por FHipo al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario INFONAVIT, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT; (3) Por todos y cada uno de los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los que FHipo sea titular como fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso FOVISSSTE.; (4) Por cualquier cantidad que FHipo entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitación: (i) el monto de la aportación inicial del Fideicomitente descrita en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, (ii) así como por cualquier cantidad que el Cedente entregue al Fiduciario derivada de un Crédito no Elegible en términos del inciso (e) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT y (iii) el monto pagado por la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso; (5) Por el monto de cualquier reclamación sea cobrada a la Aseguradora de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros; (6) Por aquellas cantidades que sean pagadas bajo el Fondo de Protección de Pagos y distribuidas al Fiduciario, con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso; (7) Por todas las cantidades que sean depositadas por INFONAVIT en el Fideicomiso Maestro de Cobranza bajo los términos del Contrato de Administración INFONAVIT (incluyendo, en su caso, sin limitación los montos pagaderos para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario INFONAVIT en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario, que realice en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y bajo el Seguro de Vida e Incapacidad); (8) Por los derechos derivados de cada Hipoteca INFONAVIT sobre cada uno de los Inmuebles INFONAVIT que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que han sido cedidos al Fideicomiso; (9) Por la propiedad, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, sobre los Inmuebles Adjudicados INFONAVIT que en el futuro resulten de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios Vencidos; (10) Por el Producto Neto de Liquidación, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario INFONAVIT Vencido (incluyendo sin limitación, la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado INFONAVIT, si lo hubiere); (11) Por el Producto Neto de la Colocación, el cual será pagado al Fideicomitente, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso; (12) Por las Inversiones Permitidas en las que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los fondos líquidos con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento y (13) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar al Fideicomiso el Fideicomitente.

Características de los Créditos Hipotecarios: El grupo de Créditos Hipotecarios INFONAVIT seleccionados cuentan con las siguientes características a la Fecha de Corte, es decir, al 31 de mayo de 2017:

Número de Créditos	8,343
Saldo Total Remanente	\$2,016 Millones de Pesos
Saldo Promedio Remanente ¹	\$241,615 Pesos

¹ Es el resultado de la suma del saldo insoluto de los créditos dividido entre el número de créditos que lo integran.

Plazo Original Contratado Promedio Ponderado ²	360 meses
Plazo Legal Promedio Ponderado Remanente ³	297.3 meses
Antigüedad Promedio Ponderada ⁴	62.6 meses
Tasa de Interés Promedio Ponderada ⁵	9.58%
Relación Pago a Ingreso Ponderado (DTI)	24.14%
Relación Saldo Original del Crédito a Garantía Promedio Ponderado (LTV) ⁶	82.82%
Estados con mayor concentración:	
Estado de México	22.44%
Nuevo León	8.69%
Jalisco	5.75%
Ciudad de México	5.33%
Coahuila	4.82%

El grupo de Créditos Hipotecarios FOVISSSTE seleccionados y asociados a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE cuentan con las siguientes características a la Fecha de Corte, es decir, al 31 de mayo de 2017:

Número de Créditos	7,062
Saldo Total Remanente	\$2,782 Millones de Pesos
Saldo Promedio Remanente ⁷	\$393,887 Pesos
Plazo Original Contratado Promedio Ponderado ⁸	360 meses
Plazo Legal Promedio Ponderado Remanente ⁹	314.0 meses
Antigüedad Promedio Ponderada ¹⁰	45.9 meses
Tasa de Interés Promedio Ponderada ¹¹	5.38%
Relación Pago a Ingreso Ponderado (DTI)	26.00%
Relación Saldo Original del Crédito a Garantía Promedio Ponderado (LTV) ¹²	73.59%
Estados con mayor concentración:	
Veracruz	20.14%
Estado de México	11.74%
Hidalgo	6.40%
Guanajuato	4.36%
Puebla	4.22%

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho de cobro de principal e intereses adeudados por el Fiduciario como emisor de los mismos, derivados de los flujos generados por el cobro de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios cedidos por FHipo y de los flujos que FHipo tiene derecho a recibir bajo el Fideicomiso FOVISSSTE, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos descritos en el presente Prospecto y en el Título Global que documenta la presente emisión hasta por su valor, desde la fecha de su emisión y hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal, 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.

Fuente de Pago: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Fondo de Protección de Pagos: Ciertos Créditos Hipotecarios INFONAVIT contarán con el respaldo del Fondo de Protección de Pagos, el cual, cubre la omisión de pago derivado de la terminación involuntaria de la relación laboral que sufra un Deudor Hipotecario, cuyo patrimonio lo constituyen las aportaciones mensuales realizadas por dichos deudores.

² Es el resultado de la sumatoria del producto del plazo original del crédito en meses por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

³ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado de la diferencia del Plazo Original menos el número de meses transcurridos desde la fecha de otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁴ Es el resultado de la sumatoria del producto del número de meses transcurridos desde el otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁵ Es el resultado de la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁶ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito dividido entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁷ Es el resultado de la suma del saldo insoluto de los créditos dividido entre el número de créditos que lo integran.

⁸ Es el resultado de la sumatoria del producto del plazo original del crédito en meses por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁹ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado de la diferencia del Plazo Original menos el número de meses transcurridos desde la fecha de otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

¹⁰ Es el resultado de la sumatoria del producto del número de meses transcurridos desde el otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

¹¹ Es el resultado de la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

¹² Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito dividido entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

Tasa de Interés Fija de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses sobre su Saldo Insoluto del Principal a una tasa de interés bruta anual de 4.13% (cuatro punto trece por ciento) la cual se determinó con base en la tasa del UDIBONO con vencimiento al 13 de junio de 2019 y se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$ID_i = \text{SIP} \left[\frac{\text{TB}}{36000} * Ni \right]$$

En donde:

ID_i = Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago.
SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Periodo de Intereses respectivo.
TB = Tasa de Interés Bruta Anual.
Ni = Número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de su Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Intereses Moratorios: La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

Vencimiento Anticipado: En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso (después de pagar los Gastos de Mantenimiento y los intereses ordinarios). La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

Fecha de Pago de Intereses: Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán el último día de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén vigentes, a excepción de la primera Fecha de Pago que será el 31 de agosto de 2017 y, en caso de que no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última fecha de pago será en la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el periodo siguiente.

Fecha de Pago de Principal: El Saldo Insoluto de Principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento.

Amortización Anticipada de Principal: En cada Fecha de Pago, el Fiduciario como emisor podrá (sin estar obligado a ello) efectuar Amortizaciones Anticipadas de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no dan derecho al pago de ninguna penalización o prima en favor de los Tenedores.

Prima por Amortización Anticipada: No existirá la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

Lugar y Forma de Pago: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en cada Fecha de Pago y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., mediante la entrega de las constancias correspondientes.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 4 de julio de 2017.

Fecha de la Oferta Pública: 5 de julio de 2017.

Fecha de Construcción del Libro: 5 de julio de 2017.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos: 6 de julio de 2017.

Fecha de Emisión: 7 de julio de 2017.

Fecha de Registro en BMV: 7 de julio de 2017.

Fecha de Liquidación: 7 de julio de 2017.

Mecanismo de Asignación: El criterio de asignación será discrecional a tasa única. En el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y los Intermediarios Colocadores. (Ver Sección II.3. *Plan de Distribución* del presente Prospecto).

Recursos Netos que obtendrá la Emisora con la Colocación: \$3,333,088,853.46 (tres mil trescientos treinta y tres millones ochenta y ocho mil ochocientos cincuenta y tres pesos 46/100 M.N.) (Para conocer el desglose de los gastos relacionados con la oferta ver Sección Sección II.4 *Gastos relacionados con la oferta*)

Posibles adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial, la incluida bajo la sección "Factores de Riesgo".

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

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

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AAA (E)" que significa que la Emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V. en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)vra" que significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Institución Calificadora de Valores de que se trate.

Régimen fiscal: Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 133, 134, 135, 136 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 18, fracción IX y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme a los artículos 153 y 166 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

AGENTE ESTRUCTURADOR



Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOME.R., Grupo Financiero Banorte

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

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DE LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRAN INSCRITOS BAJO EL NO. 2362-4.15-2017-098 EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y SON APTOS PARA SER LISTADOS EN EL LISTADO CORRESPONDIENTE DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

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

Prospecto a disposición con los Intermediarios Colocadores y en el sitio de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en www.gob.mx/cnbv y en la página electrónica del Fiduciario en www.invex.com.

Ciudad de México, a 7 de julio de 2017.

Autorización de la CNBV para su publicación 153/10492/2017 de fecha 4 de julio de 2017.

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

“Las características definitivas de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y los resultados de la colocación se darán a conocer por el Emisor, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de construcción del libro, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores –EMISNET-, para su publicación en la sección de “Inscripción y Prospectos” en el apartado “Ofertas Públicas”, en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.”

“Todo inversionista interesado en participar en la colocación aquí descrita deberá leer previamente dichos términos y condiciones.”

“La Cesión de la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE se encuentran sujetas a que el Financiamiento Banorte FOVISSSTE sea pagado en su totalidad.

El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE amparados en la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, la cesión de dicha constancia está sujeta a la condición de que FHipo pague en su totalidad el saldo insoluto y demás cantidades adeudadas bajo el Financiamiento Banorte FOVISSSTE, con los recursos de la Emisión.”

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	10
I.1	Glosario de Términos y Definiciones	10
I.2	Resumen Ejecutivo	27
I.3	Factores de Riesgo.....	46
I.4	Otros Valores Inscritos emitidos por el Fideicomiso.....	68
I.5	Documentos de Carácter Público.....	68
II.	LA OFERTA.....	69
II.1	Características de los Valores.....	69
II.1.1	Denominación Social de la Emisora	69
II. 1.2.	Contrato de Fideicomiso	69
II.1.3.	Tipo de Oferta.....	69
II.1.4.	Clave de Pizarra.....	69
II.1.5.	Monto de la Emisión.....	69
II.1.6.	Tipo de Valor.....	69
II.1.7.	Denominación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	69
II.1.8.	Vigencia de la Emisión.....	69
II.1.9.	Fideicomitente	69
II.1.10.	Administradores Primarios	70
II.1.11.	Fideicomisarios en Primer Lugar	70
II.1.12.	Fideicomisario en Segundo Lugar	70
II.1.13.	Bienes, Derechos o Valores Fideicomitados	70
II.1.14.	Derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios confieren a los Tenedores	71
II.1.15.	Número de Certificados Ofertados	71
II.1.16.	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	71
II.1.17.	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	71
II.1.18.	Mecanismo de Asignación.....	71
II.1.19.	Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	72
II.1.20.	Fecha de la Oferta Pública	72
II.1.21.	Fecha de Construcción de Libro	72
II.1.22.	Fecha de Cierre de Libro.....	72
II.1.23.	Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos	72
II.1.24.	Fecha de Emisión.....	72
II.1.25.	Fecha de Registro en la BMV	72
II.1.26.	Fecha de Liquidación.....	72
II.1.27.	Fecha de Vencimiento	72
II.1.28.	Recursos Netos que Obtendrá la Emisora.....	72
II.1.29.	Destino de los Recursos	72
II.1.30.	Garantía.....	72
II.1.31.	Calificaciones	73
II.1.32.	Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo	74
II.1.33.	Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el Primer Periodo	74
II.1.34.	Amortización	74
II.1.35.	Periodicidad en el pago de intereses	74
II.1.37.	Fuente de Pago.....	77
II.1.38.	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.....	77
II.1.39.	Intereses Moratorios	77
II.1.40.	Régimen Fiscal	77
II.1.41.	Causas de Incumplimiento	78
II.1.42.	Depositario.....	78
II.1.43.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora	78
II.1.44.	Posibles Adquirentes.....	79
II.1.45.	Representante Común	79
II.1.46.	Intermediarios Colocadores	79

II.1.47.	Asamblea General de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades.....	79
II.1.48	Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión.	81
II.1.49.	Legislación aplicable y Jurisdicción.	82
II.1.50.	Autorización de la CNBV.	83
II.2	Destino de los Recursos.....	84
II.3	Plan de Distribución.	85
II.4	Gastos Relacionados con la Oferta.....	87
II.5	Funciones del Representante Común.....	88
II.6	Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.	92
III.	LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....	93
III.1	Descripción General.....	93
III.2	Patrimonio del fideicomiso.....	97
III.2.1	Descripción de los activos fideicomitidos.....	97
III.2.2	Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.....	105
III.2.3	Contratos y acuerdos.....	117
III.2.3.1.	Contrato de Fideicomiso.....	117
III.2.3.2.	Contratos de Cesión.....	129
II.2.3.2.1	Contrato de Cesión INFONAVIT.....	129
II.2.3.2.2	Contrato de Cesión FOVISSSTE.....	135
III.2.3.3	Contratos de Administración.....	140
III.2.3.3.1	Contrato de Administración INFONAVIT.....	140
III.2.3.3.2	Contrato de Administración FOVISSSTE.....	141
III.2.3.4	Contrato de Administración Maestra.....	150
III.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	154
III.3	Estimaciones futuras.....	155
III.4	Fideicomitente.....	173
III.5	Deudores relevantes.....	188
III.6	Administradores.....	189
III.6.1	Administradores Primarios del Patrimonio del Fideicomiso.....	189
a)	INFONAVIT.....	189
b)	FOVISSSTE.....	209
III.6.2	Administrador Maestro.....	221
III.7	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores.....	225
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	226
V.	ADMINISTRACIÓN.....	227
V.1	Contadores Independientes.....	227
V.2	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	227
V.	PERSONAS RESPONSABLES.....	230
Anexo A:	Opinión Legal.....	238
Anexo B:	Título que ampara la Emisión.....	239
Anexo C:	Calificaciones sobre el riesgo crediticio de la Emisión otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.....	240
Anexo D:	Contrato de Fideicomiso.....	241
Anexo E:	Información Adicional.....	242

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por FHipo, el Fiduciario, el Agente Estructurador, ni por los Intermediarios Colocadores.

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto de colocación, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural y que se presentan en la siguiente lista.

“Administradores Primarios”

significa, el INFONAVIT y FOVISSSTE.

“Aforo”

significa, para cada Fecha de Pago y según sea calculada por el Administrador Maestro, la razón, expresada como porcentaje, que resulte de aplicar la siguiente fórmula

$$\text{Aforo} = \frac{1 - (\text{Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en Pesos})}{(\text{Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios en Pesos} - \text{Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios Vencidos en Pesos})}$$

“Aforo Mínimo”

significa 29.5% (veintinueve punto cinco por ciento)

“Agencias Calificadoras”

significa, cualquiera de las sociedades denominadas HR Ratings de México, S.A. de C.V. o Fitch México, S.A. de C.V., quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Aportaciones Patronales”

significa, el monto de las aportaciones del 5% (cinco por ciento) sobre el salario diario integrado de los trabajadores a su servicio que realiza su patrón al INFONAVIT en términos del artículo 29 de la Ley del INFONAVIT.

“Aportaciones de las Dependencias y Entidades”

significa, las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el salario diario integrado de los trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

“Aseguradora”

significa, las compañías de seguros o aseguradoras que, en su caso, emitan las pólizas de los Seguros respecto de cada uno de los Inmuebles, sus sucesores y cesionarios.

“Asesor y Administrador”

significa, Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.

“Auditor Independiente”

significa, el despacho de contadores que en su momento designe FHipo, en su carácter de contador independiente del Fideicomiso; o cualquier otro que lo sustituya.

“Banco de México”

significa, el Banco Central de México.

“BMV” o “Bolsa”

significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C. V.

“Cantidades Excluidas”

significa, cualquier cantidad que venza o se devengue (independientemente de cuando sea cobrada) con respecto a los Créditos Hipotecarios en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte con respecto a (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), (iii) cualquier indemnización bajo los Seguros relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (iv) cualquier beneficio otorgado por el Fondo de Protección de Pagos relacionado con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, y (v) cualquier pago por parte del INFONAVIT, en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT o por parte del FOVISSSTE, en términos del artículo 182 de la Ley del ISSSTE, para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más, o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario que ocurra antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.

“Cantidades Incluidas”

significa, cualquier cantidad que venza o se devengue (independientemente de cuando sea cobrada) con respecto a los Créditos Hipotecarios en el periodo que inicia con (e incluye a) la Fecha de Corte con respecto a:

- (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen),
- (iii) cualquier indemnización bajo los Seguros relacionada con la pérdida total de un Inmueble que suceda a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (iv) cualquier beneficio otorgado por el Fondo de Protección de Pagos relacionado con hechos sucedidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (v) cualquier pago por parte del INFONAVIT o FOVISSSTE, para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más, o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario que ocurra a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte y
- (vi) el Producto Neto de Liquidación.

“Causa de Incumplimiento”

significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios más

los intereses devengados hasta esa fecha bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Cedente”	significa, FHipo.
“Certificados Bursátiles Fiduciarios”	significa, los títulos de crédito emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de la Emisión, de conformidad con los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, mismos que conforme al artículo 282 de la LMV, estarán documentados mediante un título global que ampara la totalidad de dichos certificados bursátiles fiduciarios.
“Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad”	significa, el documento firmado por el Administrador Maestro que certifique que los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.
“CH”	significa, Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de asesor y administrador de FHipo.
“CNBV”	significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Cobranza”	significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por cada Administrador Primario, menos la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza, y en el caso de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE menos los Gastos Comunes, que puedan ser deducidos de conformidad con los Contratos de Administración y el Fideicomiso FOVISSSTE, respectivamente, así como la Reserva de Gastos Comunes del Fideicomiso FOVISSSTE, recibidas por FHipo ya sea directamente o a través del fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza.
“Comisión por Administración”	significa, la comisión pagadera a cada Administradores Primario en términos de los Contratos de administración respectivos, según éste monto se refleje en el Reporte de Flujos que corresponda al Periodo de Generación FOVISSSTE y/o Periodo de Generación INFONAVIT con respecto del cual se calcule esta comisión.
“Comisión por Administración Maestra”	significa, la comisión pagadera al Administrador Maestro por los servicios que prestará en términos del Contrato de Administración Maestra.
“Constancia”	significa, la Constancia de derechos que podrá emitir el Fiduciario; con base en el Fideicomiso Emisor, la cual será recibida por el Fideicomitente, o por quien éste designe, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas.
“Constancia de Adhesión y Derechos”	significa, la constancia de derechos emitida por el Fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza en los términos establecidos en el Fideicomiso Maestro de Cobranza, en virtud de la cual el fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza reconoce al Fiduciario como fideicomisario del Fideicomiso Maestro de Cobranza única y

exclusivamente respecto de la Cobranza derivada de los Bienes Fideicomitidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE”

significa, la constancia de derechos fiduciarios emitida por el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE en favor del Fideicomiso Emisor, la cual le otorga derechos como tenedor de la misma (o a cualquier cesionario del Fideicomiso Emisor), entre otros, a recibir la cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE asociados a dicha constancia.

“Contrato de Administración FOVISSSTE”

significa, el contrato de administración, cobranza de cartera y depósito de expedientes de crédito de fecha 27 de mayo de 2016 celebrado entre el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y el FOVISSSTE, a fin de que éste asuma la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y sus accesorios, incluyendo las Hipotecas y el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, según corresponda, y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados.

“Contrato de Administración INFONAVIT”

significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza, que celebre el Fiduciario del Fideicomiso Emisor con el INFONAVIT, a fin de que éste asuma la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios incluyendo, las Hipotecas, el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como la solicitud y aplicación de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, mediante un mandato sin representación del Fiduciario.

“Contrato de Cesión FOVISSSTE”

significa, el contrato de cesión de las Constancias de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE que celebre FHipo, como Cedente y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual FHipo cederá en favor del Fiduciario, para beneficio del patrimonio del Fideicomiso Emisor, las Constancias de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE de las cuales es titular, la cual ampara el portafolio de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y, en consecuencia, transmitirá los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE que FHipo tendrá como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE una vez que el Financiamiento Banorte FOVISSSTE sea pagado en su totalidad.

“Contrato de Cesión INFONAVIT”

significa, el contrato de cesión que celebre FHipo, como Cedente y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual FHipo cederá a favor del Fiduciario, para beneficio del patrimonio del Fideicomiso Emisor, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios incluyendo, las Hipotecas, el derecho a efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como la solicitud y aplicación de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos.

“Contrato de Cesión

INFONAVIT Total	significa, el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito celebrado el 13 de agosto de 2014 entre el INFONAVIT, en su carácter de cedente, y FHipo, en su carácter de cesionario, en virtud del cual, entre otros (i) FHipo ha adquirido y continúa adquiriendo, de tiempo en tiempo, una parte alícuota respecto de cada uno de los derechos de crédito derivados del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria respectivo celebrado por los Deudores Hipotecarios, objeto de dicho Contrato de Cesión INFONAVIT Total, donde dicha parte alícuota se ha denominado Partida “B”, y (ii) el INFONAVIT se obliga a actuar como agente de administración y cobranza respecto de dichas Partidas “B”, para beneficio de FHipo y de los cesionarios de dichas Partidas “B” que en su caso, lleguen a existir.
“Contrato de Fideicomiso”	significa, el contrato de fideicomiso irrevocable número 3186 celebrado por FHipo, en su carácter de fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común e HiTo, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador Maestro, de fecha 3 de julio de 2017 constituido con la finalidad de, entre otros, afectar (i) los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, las Hipotecas, el derecho a efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, (ii) las Constancias de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE que otorgan a su titular los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE, al Fideicomiso por el Fideicomitente, y emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista. Una copia de dicho Contrato de Fideicomiso se acompaña al presente Prospecto como Anexo D.
“Contratos de Administración”	significa, de forma conjunta, el Contrato de administración FOVISSSTE y el Contrato de Administración INFONAVIT.
“Contratos de Cesión”	significa, de forma conjunta, el Contrato de Cesión FOVISSSTE y el Contrato de Cesión INFONAVIT.
“Créditos Hipotecarios”	significa, de forma conjunta, los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE.
“Créditos Hipotecarios FOVISSSTE”	significa, la porción del 100% (cien por ciento) de los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por el FOVISSSTE a los Deudores Hipotecarios para financiar la adquisición de inmuebles y que se encuentran asociados a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE.
“Créditos Hipotecarios INFONAVIT”	significa, la porción de cada contrato de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros, así como el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, según dicha porción y crédito se indican en el Contrato de Fideicomiso.
“Crédito no Elegible”	significa, (i) un Crédito Hipotecario INFONAVIT respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por el Cedente en relación con los Créditos Hipotecarios, en términos de la Cláusula Quinta del Contrato de

Cesión INFONAVIT, no sea total o parcialmente correcta y por lo tanto (a) 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 (b) 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; o (ii) un Crédito Hipotecario FOVISSSTE respecto del cual se reciba un requerimiento de reemplazo conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso FOVISSSTE.

“Créditos Hipotecarios Vencidos”

significan, respecto de los Créditos Hipotecarios con respecto de los cuales el Deudor Hipotecario respectivo incurra en un retraso de más de 90 (noventa) días en el pago de su Crédito Hipotecario o no haya efectuado el pago correspondiente después del Periodo de Prórroga al que dicho acreditado tenga derecho.

“Cuenta del Fideicomiso”

significa, la cuenta a nombre del Fiduciario y administrada por éste para los efectos descritos en la sección III.2.3.1 del presente Prospecto.

“Dependencias y Entidades”

significa, las unidades administrativas y órganos de los Poderes de la Unión, la Procuraduría General de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos, las unidades administrativas de las entidades federativas y municipios así como los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y demás instituciones paraestatales federales y locales, así como los organismos que estén incorporados o se incorporen al régimen de la Ley del ISSSTE.

“Derechos de Crédito”

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

“Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE”

significa, la totalidad de los derechos fideicomisarios que los fideicomisarios en primer lugar tienen bajo el Fideicomiso FOVISSSTE como tenedor de las Constancias de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, incluyendo sin limitar:

- i) Derecho a recibir una constancia de derechos fiduciarios que acredite su carácter de fideicomisario en primer lugar y derecho a cederla o transferirla mediante cualquier figura permitida por la legislación aplicable;
- ii) Derecho a recibir todas las cantidades de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, una vez deducidos los Gastos Comunes del

Fideicomiso FOVISSSTE y las cantidades necesarias para mantener la Reserva de Gastos Comunes del Fideicomiso FOVISSSTE;

iii) Derecho a solicitar la reversión y transmisión de los activos del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE;

iv) Derecho a recibir los activos del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE que conforme a la constancia de derechos le corresponda a su titular;

v) Derecho a solicitar al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y/o a CH a que lleve a cabo las auditorías que razonablemente requiera para revisar el estado en que se encuentre la cartera de Créditos Hipotecarios FOVISSSTE;

vi) En general, el derecho a recibir todas las transferencias y/o pagos que conforme al Fideicomiso FOVISSSTE le correspondan como fideicomisario en primer lugar en la cuenta que éste notifique al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE; y

vii) Recibir de CH un reporte mensual de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y un reporte mensual respecto de las distribuciones realizadas por el Fideicomiso FOVISSSTE.

“Deudor Hipotecario”

significa, cada una de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios, conjuntamente con cualquier persona que se encuentra obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

“Descuentos en Nómina”

significa, el monto de los descuentos sobre el salario diario integrado que realicen: (i) el patrón sobre los salarios de los trabajadores a su servicio conforme a lo previsto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo, para el pago del Crédito Hipotecario otorgado por el INFONAVIT o (ii) las Dependencias y Entidades sobre los salarios de los trabajadores a su servicio de conformidad con el artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

“Día Hábil”

significa, todos los días, en los que están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales las instituciones de crédito de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV en el Diario Oficial de la Federación, excepto sábados y domingos y solamente para efectos de la preparación de reportes, aquellos que no sean laborales para el INFONAVIT o el FOVISSSTE.

“Distribuciones”

significan, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Documentos Adicionales”

significa, cualquier documento electrónico o físico, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión de cualquiera de los Administradores Primarios, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (iii) el aviso a la tesorería local en relación con el

impuesto predial y derechos por servicio de agua relativos a cada Inmueble.

“Documentos de la Operación”

significa, respecto de la Emisión de manera conjunta (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) los Contratos de Cesión, (iii) los Contratos de Administración, (iv) el Contrato de Administración Maestra, y (v) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier forma se emita con relación a la presente Emisión.

“Emisión”

significa, la presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Emisor”

significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso No. 3186.

“Empresas Empleadoras”

significa, aquellas empresas que tienen contratado a un Deudor Hipotecario.

“Expediente de Crédito”

significa, el expediente de cada uno de los Créditos Hipotecarios que deberá incluir, por lo menos, el testimonio de la escritura pública en que conste el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

“Fecha de Corte”

significa, el 31 de mayo de 2017.

“Fecha de Determinación”

significa, en relación a cada Fecha de Pago, la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de esa Fecha de Pago.

“Fecha de Emisión”

significa, el 7 de julio de 2017.

“Fecha de Pago”

significa, el último día de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén vigentes, y en caso de que no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última fecha de pago será en la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el periodo siguiente.

“Fecha de Recaudación FOVISSSTE”

significa, con respecto a cada Periodo de Generación FOVISSSTE, tres Días Hábiles previos al día 25 natural de cada mes calendario inmediato siguiente, y en el caso que dicha fecha no sea un Día Hábil, esa Fecha de Recaudación será el Día Hábil inmediato posterior.

“Fecha de Recaudación INFONAVIT”

significa, con respecto a cada Periodo de Generación INFONAVIT, el décimo Día Hábil de cada mes calendario inmediato siguiente, y en caso que dicha fecha no sea un Día Hábil, esa Fecha de Recaudación será el Día Hábil inmediato posterior.

“Fecha de Transferencia”	significa, con respecto a cada Periodo de Generación FOVISSSTE y/o Periodo de Generación INFONAVIT, según corresponda, el día en que se transfiera a la Cuenta del Fideicomiso la Cobranza correspondiente a un Periodo de Generación, en el entendido que, (i) no podrá exceder del décimo quinto Día Hábil de cada mes, y (ii) para el caso de FOVISSSTE dicha fecha deberá ocurrir, a más tardar, el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Recaudación FOVISSSTE y que no podrá exceder del vigésimo quinto día natural de cada mes.
“Fecha de Vencimiento”	significa, el 8 de julio de 2047.
“FHipo”	significa, el contrato de fideicomiso irrevocable número F/2061 celebrado el 3 de julio de 2014, entre Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, asesor y administrador, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, según ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomisarios”	significa, en forma conjunta los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	significan, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	FHipo y, en su caso, el tenedor de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la Constancia.
“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”	significa, el fideicomiso irrevocable base de la presente Emisión, constituido con el Fiduciario.
“Fideicomiso FOVISSSTE”	significa, el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y financiamiento identificado bajo el número F/2803 de fecha 27 de mayo de 2016, celebrado entre el FOVISSSTE, en su carácter de fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de FHipo, modificado el 19 de septiembre de 2016 y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomiso Maestro de Cobranza”	contrato de fideicomiso irrevocable F/2549 de fecha 29 de septiembre de 2015, celebrado entre FHipo, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. En virtud de dicho Fideicomiso Maestro de Cobranza, las partes implementaron un mecanismo para facilitar la identificación y conciliación de la cobranza de los derechos de crédito o derechos fideicomisarios adquiridos por FHipo, ya sea que FHipo se mantenga como titular de las mismas o las haya transmitido, a efecto de poder individualizarla y direccionarla, según corresponda, a los fideicomisarios en primer lugar de dicho Fideicomiso Maestro de Cobranza.
“Fideicomitente”	significa, FHipo.

“Fiduciario”	significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
“Financiamiento Banorte FOVISSSTE”	significa, el contrato de crédito de fecha 28 de julio de 2016, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreedor, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/2874, como deudor y FHipo, como garante limitado, por una cantidad de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.)
“Financiamiento Banorte INFONAVIT”	significa, el contrato de crédito de fecha 29 de septiembre de 2015, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreedor, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso F/2590, como deudor y FHipo como garante limitado, por una cantidad de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.).
“Fondo de Protección De Pagos”	significa, el fideicomiso constituido por el INFONAVIT por virtud del mandato sin representación otorgado por los Deudores Hipotecarios a través de los contratos de crédito correspondientes, para la cobertura de riesgos de omisión de pago derivado de la terminación de la relación laboral que sufra un Deudor Hipotecario, cuyo patrimonio lo constituyen las aportaciones mensuales realizadas por los trabajadores a quienes el INFONAVIT otorgue créditos hipotecarios y que no forman parte de la Cobranza.
“FOVISSSTE”	significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“Gastos Comunes”	significa, el porcentaje de los siguientes conceptos que se calcule en función de la proporción que representan los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE asociados a la Constancia FOVISSSTE, respecto de la totalidad del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE: (i) el pago de honorarios del fiduciario del fideicomiso FOVISSSTE, (ii) el pago de los honorarios de FOVISSSTE como administrador, (iii) el pago de los gastos y comisiones relativos a la constitución, operación y funcionamiento del Fideicomiso FOVISSSTE, y (iv) cualquier otro gasto necesario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso FOVISSSTE.
“Gastos de Cobranza”	significa, todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establezca en cada Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio y los gastos necesarios para dar seguimiento y llevar hasta su terminación el mismo, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble al Fiduciario (incluyendo sin limitación gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los pagos de primas correspondientes a los Seguros, en el caso de que no se reciban las cantidades suficientes de los Deudores Hipotecarios, (iv) todos los gastos

necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados incluyendo el pago de los impuestos sobre propiedades federales, estatales y municipales, y (v) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con las políticas vigentes de cada Administrador Primario.

“Gastos de Emisión”

significan, los siguientes gastos:

(i) los honorarios y gastos de los Intermediarios Colocadores incurridos con motivo de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo con el contrato de colocación entre los Intermediarios Colocadores y el Fiduciario

(ii) honorarios de estructuración

(iii) los honorarios del Fiduciario por la aceptación de su cargo en el Fideicomiso,

(iv) los honorarios del Representante Común por la aceptación de su cargo bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios,

(v) los honorarios de las Agencias Calificadoras por la emisión de las Calificaciones,

(vi) los honorarios del Administrador Maestro, y

(vii) el monto de los derechos, honorarios y gastos derivados de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, las cuotas por concepto de listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, por el depósito del Título Global en el Indeval, honorarios de asesores legales y Auditores Independientes aprobados por el Fideicomitente, los gastos causados por la promoción, publicidad y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los gastos causados por la impresión del Prospecto, por cualquier otra publicación.

“Gastos de Mantenimiento” significan, los siguientes gastos:

(i) los honorarios del Fiduciario,

(ii) los honorarios por el desempeño del Representante Común bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.,

(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 y/o cualquier gasto relacionado con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(iv) Los honorarios del Auditor Independiente.

(v) Los honorarios del Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, y

(vi) Los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en la Cuenta del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mantenimiento para esa Fecha de Pago).

“Hipoteca”	significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
“IMSS”	significa, Instituto Mexicano del Seguro Social.
“ISSSTE”	significa, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
“Indeval”	significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT” o “Instituto”	significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, organismo de servicio social creado por ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972.
“Inmuebles”	significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, bajo cada Crédito Hipotecario.
“Inmuebles Adjudicados”	significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso o del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, por adjudicación judicial o por acuerdo entre cualquier Administrador Primario y el Deudor Hipotecario respectivo
“INPC”	significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI) y se publica en el Diario Oficial de la Federación en los primeros diez días del mes.
“Intermediarios Colocadores”	significa, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
“Inversiones Permitidas”	significa las inversiones que llevará a cabo el Fiduciario, a precios de mercado y en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso, en los siguientes instrumentos denominados en Pesos, directamente o por medio de la celebración de contratos de operaciones de reporto con contrapartes calificadas con la más alta calificación crediticia otorgada por lo menos por dos agencias calificadoras en valores a cargo del Gobierno Federal mexicano al plazo más corto disponible, mediante la celebración de operaciones de recompra.

El Fiduciario invertirá en las Inversiones Permitidas en el mismo día en que reciba los fondos correspondientes, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o al Día Hábil siguiente si dichos fondos no se reciben por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o si dicho día no es un Día Hábil.

Las partes del Contrato de Fideicomiso autorizan al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas con Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

En ningún supuesto el Fiduciario podrá invertir los recursos en efectivo en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por el Fideicomitente o cualquiera de sus afiliadas.

“Ley del ISSSTE”	significa, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
“Ley del INFONAVIT”	significa, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores vigente.
“LGTOC”	significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
“LMV”	significa, Ley del Mercado de Valores.
“México”	significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto de Pago de Interés”	significa, el monto de intereses pagaderos, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Título Global o constancia, según corresponda, que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Partida “B””	significa, la parte alícuota adquirida por FHipo respecto de cada uno de los Créditos Hipotecarios en virtud del Contrato de Cesión INFONAVIT Total.
“Patrimonio del Fideicomiso”	significa, los bienes y derechos, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos o adquiridos por el Fiduciario en relación con el Fideicomiso.
“Periodo de Generación FOVISSSTE”	significa, durante la vigencia del Fideicomiso, cada período mensual que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de cada año, respectivamente.
“Periodo de Generación INFONAVIT”	significa, durante la vigencia del Fideicomiso, cada periodo bimestral que corresponde a los meses de enero y febrero, marzo y abril, mayo y junio,

julio y agosto, septiembre y octubre, y noviembre y diciembre de cada año, respectivamente.

“Periodo de Intereses”	significa, el periodo que inicia con (e incluye) la Fecha de Emisión y termina (pero excluye) la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente que inicia (e incluye) en una Fecha de Pago y termina (pero excluye) la siguiente Fecha de Pago, en el entendido que el último Periodo de Intereses finalizará en la Fecha de Vencimiento. En caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que consta el periodo siguiente.
“Periodo de Prórroga”	significa el periodo de tiempo durante el cual se prorrogue a un Deudor Hipotecario el plazo para efectuar el pago de las cantidades adeudadas bajo su Crédito Hipotecario, de conformidad con los términos del mismo y el Artículo 41 de la Ley del INFONAVIT y del Artículo 183 de la Ley del ISSSTE.
“Peso”, “Pesos” o “\$”	significa, la Moneda de curso legal en México.
“Producto Neto de Liquidación”	significa, el monto total de las cantidades cobradas por cada Administrador Primario como resultado de la Cobranza de un Crédito Hipotecario Vencido, después de descontar los Gastos de Cobranza definidos en y de conformidad con los Contrato de Administración.
“Prospecto”	significa el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus anexos.
“Reporte Definitivo de Distribuciones”	significa, el reporte en la forma del Anexo “K” del Contrato de Fideicomiso, que el Administrador Maestro preparará y entregará al Fiduciario 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago, con base en el Reporte Preliminar de Distribuciones aprobado por el Representante Común, y que describirá en forma definitiva las Distribuciones correspondientes a esa Fecha de Pago.
“Reporte de Flujos”	significa, el reporte que, con base en la información entregada por cada Administrador Primario bajo los Contratos de Administración a FHipo y verificada a su vez por el administrador maestro del Fideicomiso Maestro de Cobranza, el Administrador Maestro, procesará y entregará en cada Fecha de Transferencia al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo Lugar, al Representante Común, al Administrador Maestro y a las Agencias Calificadoras.
“Reporte Preliminar de Distribuciones”	significa, el reporte en la forma del Anexo “L” del Contrato de Fideicomiso, que el Administrador Maestro preparará 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago, en el cual se describirán en forma preliminar las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Determinación y que entregará al Fiduciario y al Representante Común para su aprobación.

“Representante Común”	significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“Requisitos de Elegibilidad”	significa, los criterios mínimos con los que deberá cumplir los Créditos Hipotecarios INFONAVIT para poder ser cedido al Fideicomiso correspondiente y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE para formar parte del Fideicomiso FOVISSSTE.
“Reserva de Gastos Comunes”	significa, un monto equivalente a los gastos fiduciarios y los gastos de administración de FOVISSSTE.
“RNV”	significa, el Registro Nacional de Valores de la CNBV.
“Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”	significa, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios (i) para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago, un monto en UDIs equivalente al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (ii) a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total para la fecha en que se haga la determinación, el monto en UDIs que resulte de la siguiente fórmula:
	$SIP = SIP-1 - AM + i$
	En donde:
	SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Periodo de Intereses respectivo.
	SIP-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).
	AM = Monto en UDIs equivalente al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior.
	i = Suma de intereses vencidos y no pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
	El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario se calculará con base en la siguiente fórmula:
	$SIPI = SIP / 5,842,773$
	SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario.
	SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios”	significa, la cantidad de principal adeudada bajo cada uno de los Créditos Hipotecarios, según dicha cantidad se muestre en el Reporte de Flujos.

“Saldo Insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios Vencidos”

significa, la cantidad de principal adeudada bajo cada uno de los Créditos Hipotecarios Vencidos, según dicha cantidad se muestre en el Reporte de Flujos.

“Seguro de Daños”

significa, el contrato de seguro contra daños contratado en relación a cada uno de los Inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, terremoto, movimiento de subsuelo, explosión, inundación, erupción volcánica y caída de aeronaves) por el monto y en los términos y condiciones que sean, en todo momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los Seguros contratados por el INFONAVIT o el FOVISSSTE para la cobertura de los Inmuebles que garantizan su propia cartera hipotecaria.

“Seguro de Vida e de Incapacidad”

significa, el contrato de seguro celebrado por FHipo, para cubrir el riesgo de incumplimiento bajo cada Crédito Hipotecario (hasta por la porción de la que es titular) en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente, o invalidez definitiva de los Deudores Hipotecarios.

“Seguros”

significa, conjuntamente el Seguro de Daños y el Seguro de Vida e Incapacidad.

“SMG” o “Salario Mínimo General Vigente”

significa, el salario mínimo general vigente que de tiempo en tiempo, se determine por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, y que en cualquier caso será aplicado a 30.4 días.

“TCP”

significa, la tasa constante de amortización anticipada total de los Créditos Hipotecarios, la cual se calcula como el número de Créditos Hipotecarios que amortizan totalmente en forma anticipada en cierto periodo dividido entre el número de Créditos Hipotecarios existentes al inicio de dicho periodo.

“Tenedores”

significan, los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Título”

significa, para la presente Emisión, el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esta Emisión.

“UDIs”

Significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador Primario calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al

Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituta correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

“UMAs”

significa, la unidad de medida y actualización, como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y de la Ciudad de México y demás disposiciones jurídicas, en virtud de las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 2016 en materia de desindexación del salario mínimo.

“VSM”

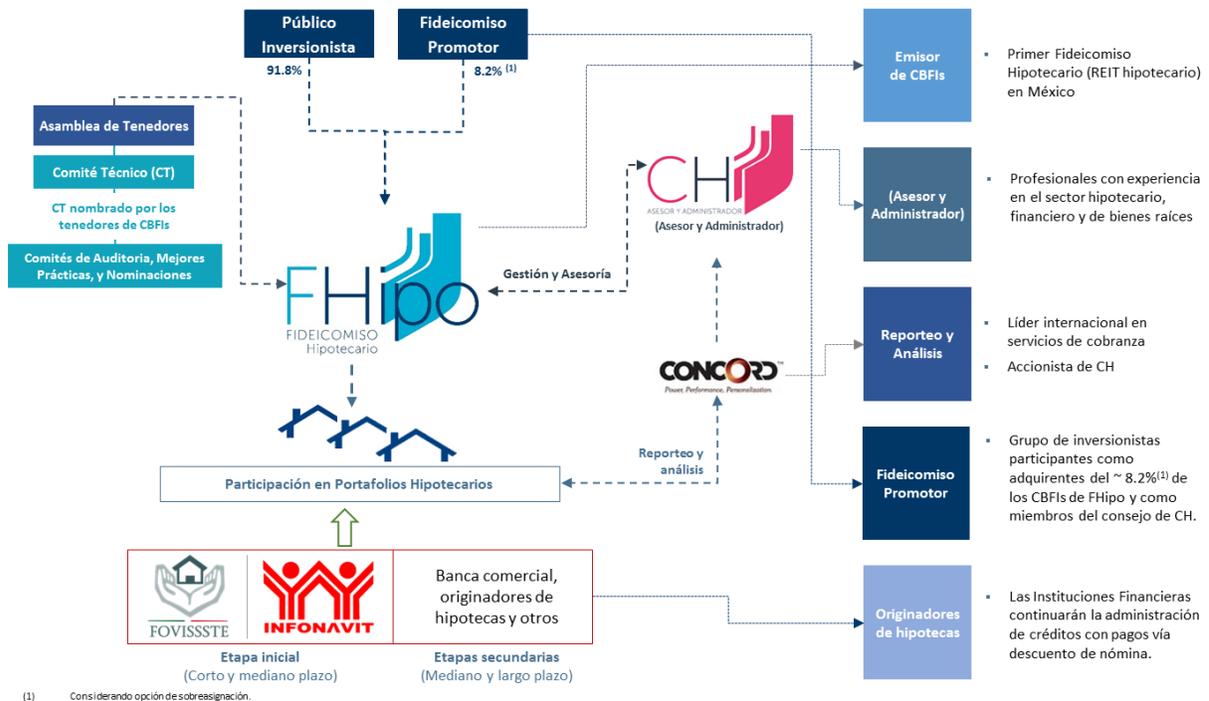
significa, veces el SMG.

I.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada “Factores de Riesgo”.

FHipo

Somos un fideicomiso irrevocable mexicano, constituido para adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar Portafolios Hipotecarios en México. Fuimos constituidos el 3 de julio de 2014, como un fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2061 de conformidad con las leyes de México por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., como nuestro Fideicomitente. CH fue constituida por profesionales con amplia experiencia y conocimiento de la industria hipotecaria de México con el propósito de actuar como nuestro Asesor y Administrador.





El Comité Técnico de FHipo

El manejo del negocio de FHipo está a cargo del Comité Técnico. La conducción cotidiana de su negocio está delegada a CH en su carácter de asesor y administrador, y estará sujeto a la supervisión y vigilancia del Comité Técnico, el cual ha fijado la política y lineamientos de inversión que debe seguir su asesor y administrador. Su Comité Técnico está integrado por un máximo de 21 miembros, la mayoría de los cuales son independientes en todo momento, tal como se define dicho término en la LMV.

El Portafolio de FHipo

El 13 de agosto de 2014, FHipo celebró el “Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Crédito” con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o “INFONAVIT”, un organismo de servicio social dedicado, entre otras actividades, al financiamiento hipotecario. El INFONAVIT es el mayor originador de hipotecas en México y uno de los más grandes proveedores de financiamiento hipotecario de Latinoamérica, con una cartera de más de seis millones de créditos hipotecarios. Sus operaciones se financian principalmente por los pagos de principal e intereses que recibe de los créditos que mantiene en propiedad, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores privados realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador a su servicio. Por su parte, los trabajadores que se convierten en acreditados del INFONAVIT amortizan sus créditos hipotecarios a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al INFONAVIT.

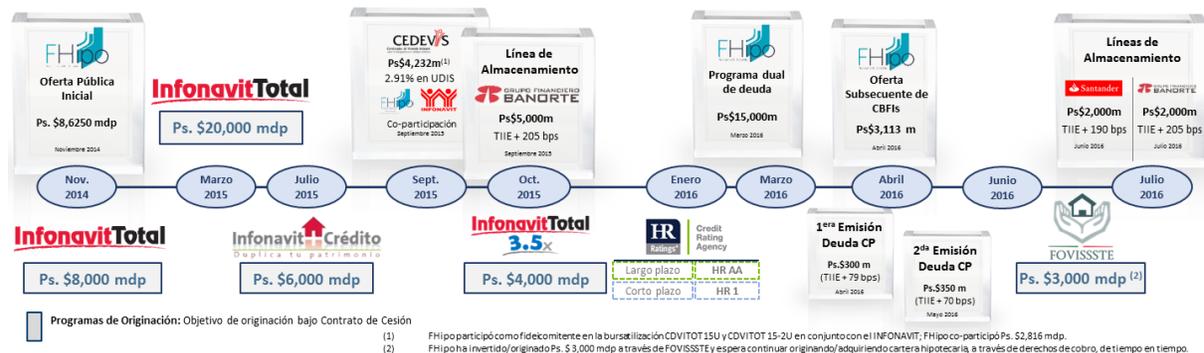
La primera adquisición conforme al Contrato de Cesión Inicial ocurrió el 1 de octubre de 2014, en la que se adquirieron derechos de coparticipación equivalentes al 55% de 3,909 créditos hipotecarios.

A partir de dicha fecha se ha formalizado, mediante la celebración de 66 contratos de cesión de derechos de coparticipación de créditos hipotecarios, de los cuales 57 corresponden al programa INFONAVIT Total y 9 corresponden al subprograma INFONAVIT Total Segmento 3.5, la adquisición de 54,636 derechos de coparticipación de créditos, por un monto acumulado de \$13,781.9 millones. De éstos, 27,390 operaciones por un monto de \$5,101.5 millones corresponden a créditos del subprograma INFONAVIT Total Segmento 3.5.

Asimismo, el 13 julio de 2015 FHipo participó por primera vez en una subasta del programa de originación de créditos hipotecarios otorgados por segunda vez a los derechohabientes del INFONAVIT llamado “INFONAVIT Más Crédito”. La subasta fue por un monto total de hasta 6 mil millones de pesos y participaron 7 entidades, incluyendo a FHipo, y el INFONAVIT asignó el 100% del monto convocado a una tasa de interés nominal fija anual en pesos de 10.8%. En dicha subasta, le fue asignado a FHipo el 37.5% del monto convocado. El 16 de julio de 2015 el INFONAVIT notificó a FHipo como “Participante Ganador” y le adjudicó el Contrato de Cesión INFONAVIT Más Crédito, el cual fue suscrito con fecha 4 de agosto de 2015. A partir de dicha fecha, se han adquirido 13,449 derechos de coparticipación de créditos hipotecarios del programa “INFONAVIT Más Crédito”, por un monto total de \$6,559.6 millones.

Asimismo, el 12 de octubre de 2015, FHipo celebró con el INFONAVIT el Contrato de Cesión INFONAVIT Total 3.5x, en virtud del cual podemos adquirir derechos de coparticipación en créditos hipotecarios originados y administrados por INFONAVIT respecto de los cuales el deudor respectivo tenía un salario equivalente a entre 3.5 y 5 VSM, al momento de su celebración. La primera adquisición conforme al Contrato de Cesión INFONAVIT Total 3.5x ocurrió el 12 de octubre de 2015, fecha en la que FHipo adquirió derechos de coparticipación equivalentes al 60% de 9,202 créditos hipotecarios con un saldo de principal insoluto total de \$2’714,304,489.73.

Los Portafolios Hipotecarios que FHipo ha adquirido han sido y continuarán siendo seleccionados de acuerdo a los Lineamientos de Inversión de FHipo, los cuales podrán ser modificados en vista de las condiciones económicas, costos relativos de deuda y capital, valor de mercado, condiciones generales prevalentes en el mercado para los valores de deuda y capital, fluctuaciones en el mercado, precio de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios, crecimiento o adquisición de oportunidades y otros factores. La Asamblea de Tenedores podrá incrementar o disminuir nuestro nivel de deuda dependiendo de los límites descritos anteriormente.



Alianza con el INFONAVIT

Se han celebrado con el INFONAVIT ciertos contratos de cesión para los programas de INFONAVIT Total, INFONAVIT Más Crédito e INFONAVIT Total 3.5, con el objeto de establecer los lineamientos de adquisición, criterios de originación y métodos de operación de la administración de los créditos que se llegaran a participar de tiempo en tiempo, así mismo, se han firmado ciertos contratos de cesión donde se establecen los derechos de coparticipación en ciertos créditos hipotecarios originados y administrados por dicho instituto.

El INFONAVIT quien ha administrado directamente contratos de crédito hipotecario desde su creación en 1972 actúa como agente de cobranza bajo los Contratos INFONAVIT y Administración Primaria INFONAVIT, (con ese carácter, el “agente de cobranza”), en su calidad de agente de cobranza, es responsable de cobrar los créditos hipotecarios, utilizando el mismo grado de profesionalismo y cuidado que emplea en la cobranza de sus propios créditos. El INFONAVIT realiza el cobro de los pagos derivados de los créditos hipotecarios a través de deducciones de nómina, lo cual genera una ventaja sobre los demás agentes de cobranza en el mercado.

Adicionalmente, los créditos hipotecarios respecto de los que FHipo adquirió derechos de coparticipación de conformidad con los Contratos INFONAVIT cuentan con el beneficio del “fondo de protección de pagos”, mismo que está compuesto por las contribuciones que efectúan los acreditados de acuerdo a lo establecido en cada contrato de crédito hipotecario, para cubrir el riesgo de omisión de pago derivado de la terminación de la relación laboral que sufran los acreditados.

Al 31 de diciembre de 2016, el 86.9% de los créditos hipotecarios que conforman el portafolio de FHipo fueron originados y son administrados por el INFONAVIT.

InfonavitTotal

- Al amparo del programa **Infonavit Total VSM**, el instituto origina créditos hipotecarios en **coparticipación** con una entidad financiera
- Por sus **estrictos criterios** en la originación de créditos, los portafolios conformados por créditos Infonavit Total gozan de un activo con una **probada capacidad de pago** y **sólidos mecanismos** para contrarrestar la mora
- Como parte de los criterios del programa, está establecido que, para ser elegible al crédito, los acreditados deberán contar con una antigüedad mínima de **2 años** en su empleo actual
- **FHipo** inició su participación con **8,000** millones de pesos y posteriormente, se expandió a **20,000** millones de pesos en marzo de 2015

Nivel de ingreso del acreditado	4.5 a 25.0 VSM
Tasa de interés real	8.5% - 10.0%
Monto máximo del préstamo⁽¹⁾	729.0 VSM
Máximo LTV a la originación	95%
Máximo PTI a la originación	30% - 32%

Alianza con el FOVISSSTE

Con fecha 27 de mayo de 2016, FOVISSSTE constituyó, como fideicomitente, con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, el Fideicomiso FOVISSSTE y aportó al mismo 7,144 Créditos Hipotecarios FOVISSSTE a cambio de una Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE emitida por el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE. En esa misma fecha, el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y FOVISSSTE celebraron el Contrato de Administración

FOVISSSTE, mediante el cual FOVISSSTE se obligó a administrar los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE asociados a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE.

Con fecha 3 de junio de 2016, FHipo y FOVISSSTE celebraron un Contrato de Cesión de Constancia, mediante el cual FOVISSSTE cedió a FHipo una Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE sobre 7,144 Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, los cuales son administrados por el FOVISSSTE. FHipo pagó como contraprestación por dicha cesión la cantidad de \$2,999.6 millones de pesos, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre dichos Créditos Hipotecarios FOVISSSTE.



- Por su parte y al amparo del programa **Fovissste Tradicional**, el Fovissste otorga créditos bajo criterios que fomentan tanto la inclusión social como la salud financiera
- Para ser elegible a un crédito de Fovissste Tradicional, los empleados deberán contar con una antigüedad mínima de **6 meses** de empleo
- **FHipo** cuenta con derechos sobre **7,144** hipotecas del programa Fovissste Tradicional

Nivel de ingreso del acreditado	1.0 VSM en adelante
Tasa de interés real	5.0% - 6.0%
Máximo LTV a la originación	95%

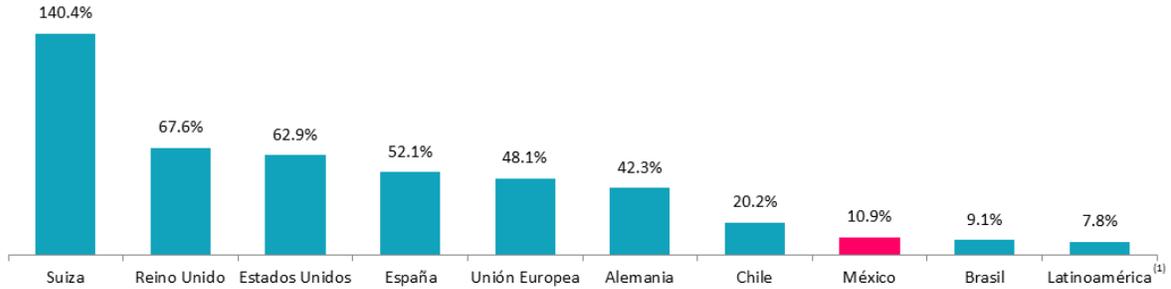
Sector hipotecario con fuerte potencial de crecimiento

La demanda de vivienda es impulsada por cuatro factores:

- 1) **Rezago habitacional**
9.6 m de hogares deficientes
- 2) **Formación de nuevos hogares**
Se estima que en 2017 se formarán 307 mil hogares
- 3) **Vivienda Secundaria**
Alrededor de 80,690 familias demandarán una vivienda con mejores atributos que su vivienda actual
- 4) **Población con necesidad de mejoras adicionales**

El mercado hipotecario mexicano continúa teniendo baja penetración

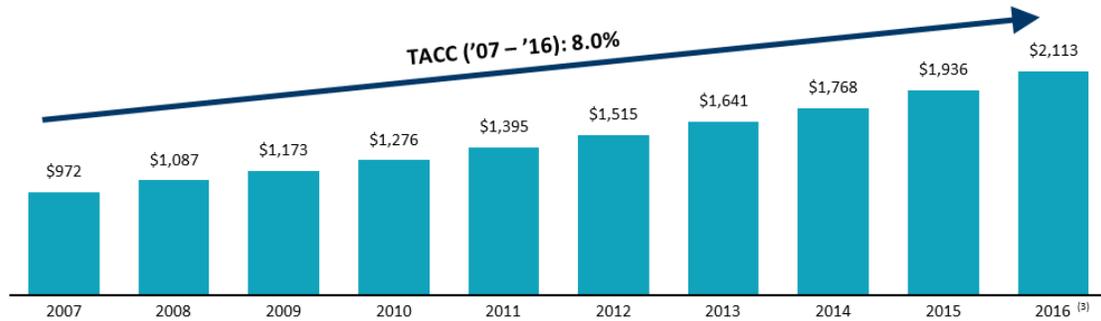
(Saldo insoluto de hipotecas / PIB nominal, 2015)⁽²⁾



Fuente: EMF and HOFINET.

Se espera continuar con las fuertes tasas de crecimiento en el sector

(Ps\$ en miles de millones de portafolio hipotecario, en valores nominales)

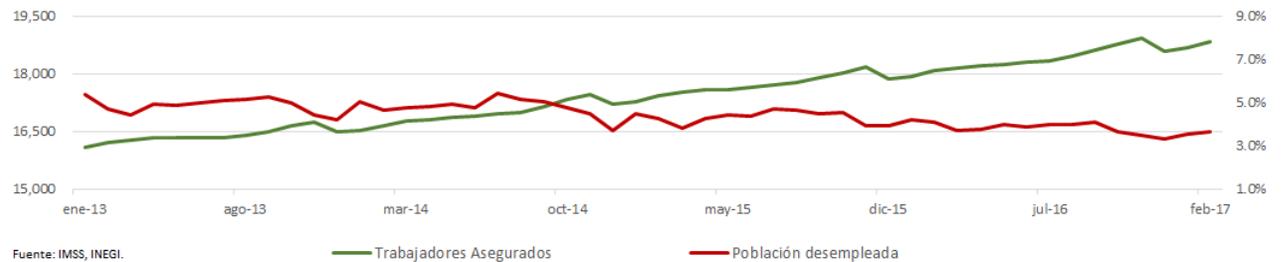


Fuente: CNBV, Infonavit, Fovissste y SHF

La población cotizando en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) ha incrementado progresivamente en los últimos años, mientras que el desempleo se ha mantenido en niveles bajos y continúa su trayectoria positiva.

Aumento paulatino de la economía formal y tendencia a la baja del desempleo...

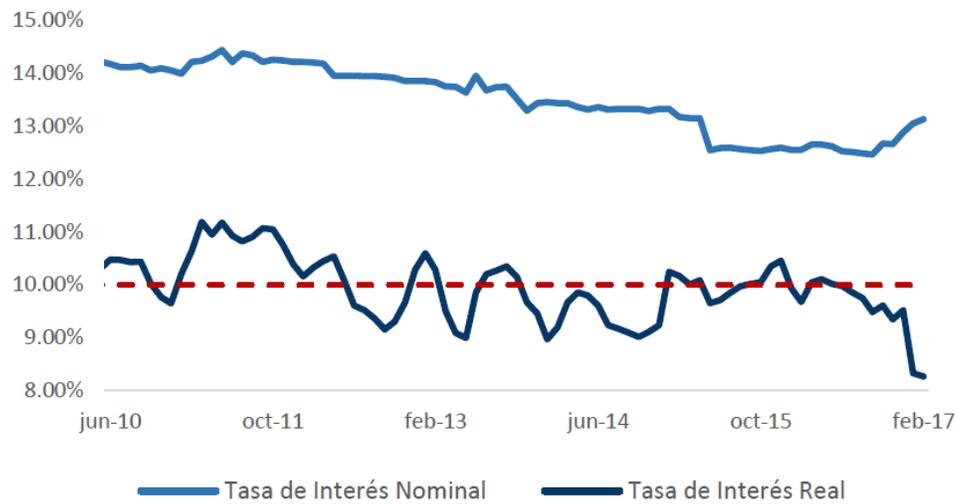
(Trabajadores asegurados en miles y población desempleada como % de la Población Económicamente Activa)



Fuente: IMSS, INEGI.

Comportamiento de la Tasa de Interés Hipotecaria (Sector Privado)

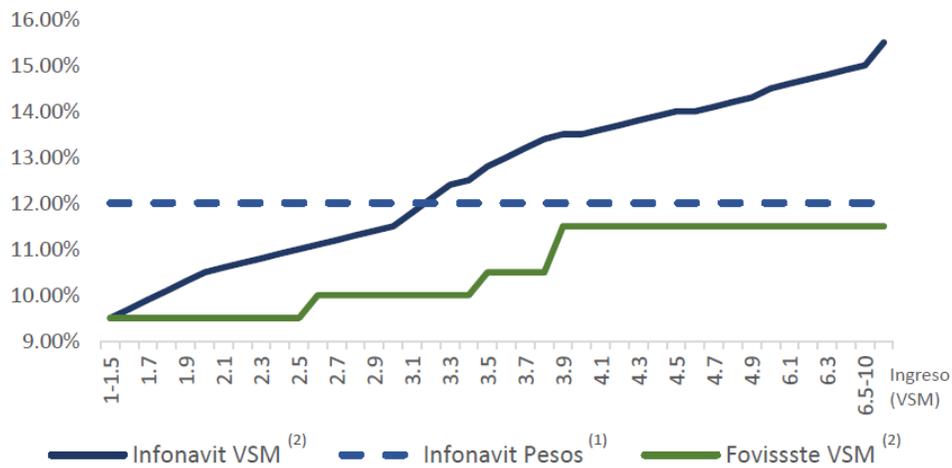
(CAT promedio de créditos en tasa Fija de Bancos y Sofoles)



Fuente: Banxico.

Tasa de Interés Nominal cobrada por Infonavit y Fovissste

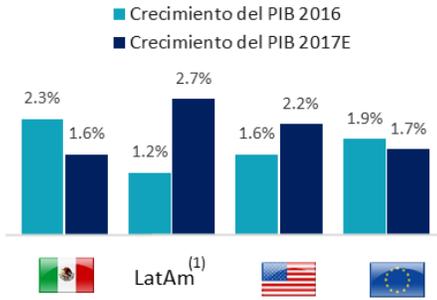
(Tasas de interés cobrado conforme al salario del acreditado)



- (1) En su mayoría, los créditos Infonavit denominados en Pesos tienen tasa nominal fija del 12.0%
 (2) Asume incremento en VSM, equivalente a UMA (Inflación).

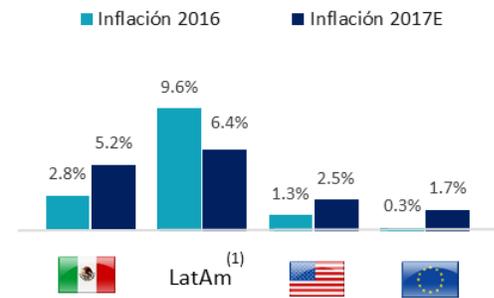
Ambiente macroeconómico estable y demografía favorable

Constantes tasas de crecimiento



Fuente: Bloomberg a abril de 2017.

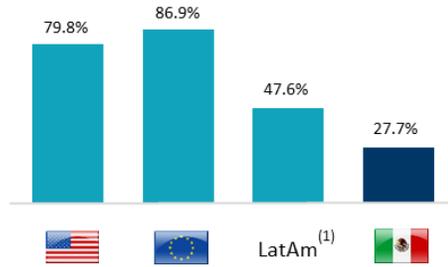
Niveles estables de inflación



Fuente: Bloomberg a abril de 2017

Sólida posición financiera

(% de deuda del PIB – 2015)



Fuente: IMF.

Fuerte política monetaria

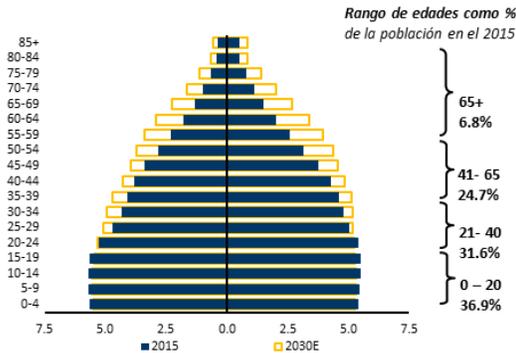
(Reservas internacionales, US\$ en miles de millones)



Fuente: Banxico a abril de 2017.

México tiene una población joven...

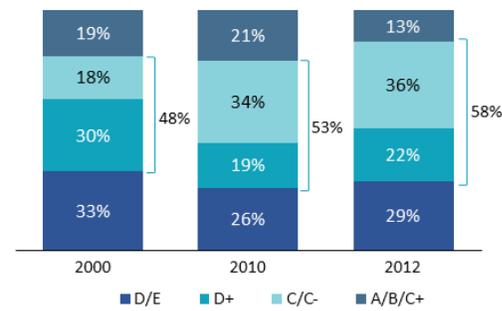
(Rangos de edad en eje vertical y población en millones en el eje horizontal)



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal.

...con creciente clase media

(Composición de la población por nivel socioeconómico, %)



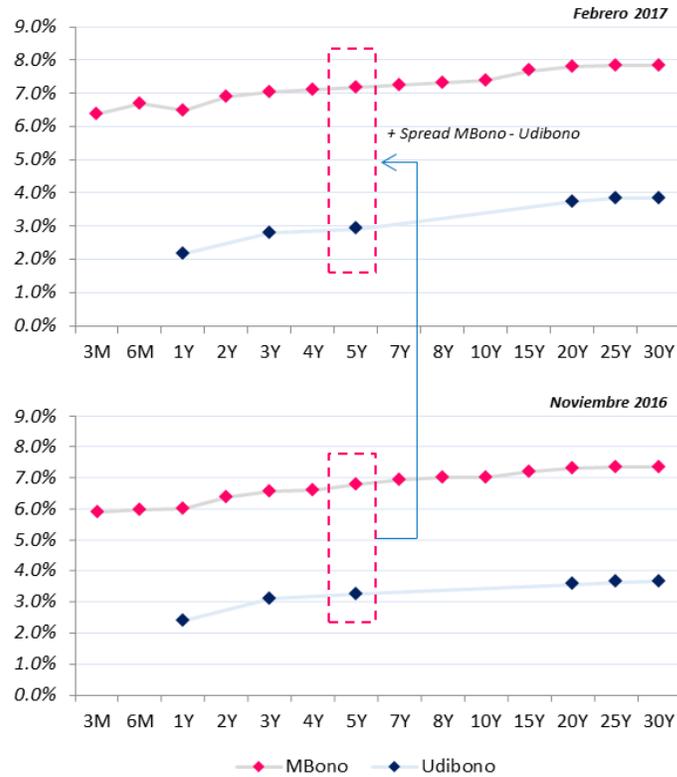
Fuente: AMAI.

El entorno podría beneficiar al tenedor de un instrumento udizado

Con una inflación esperada implícita de ~4.3% y expectativas explícitas de 5.3% para 2017, existe potencial para que los instrumentos denominados en tasa real puedan otorgar rendimientos atractivos.

Curvas de mercado

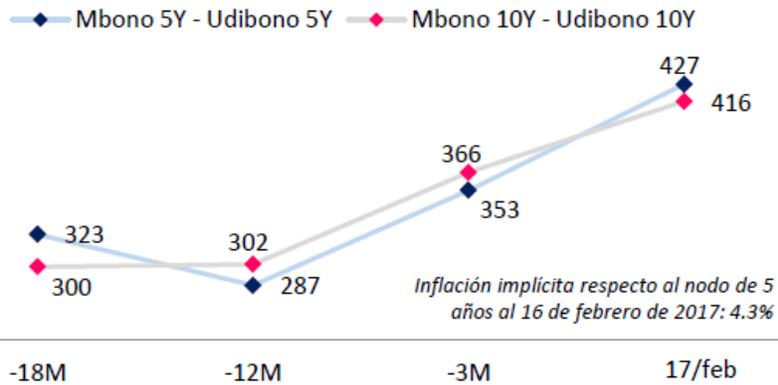
Yield to maturity



Fuente: Banxico, Bloomberg al 16 de febrero de 2017. Nota: *Encuesta de Expectativas de Banxico de enero de 2017.

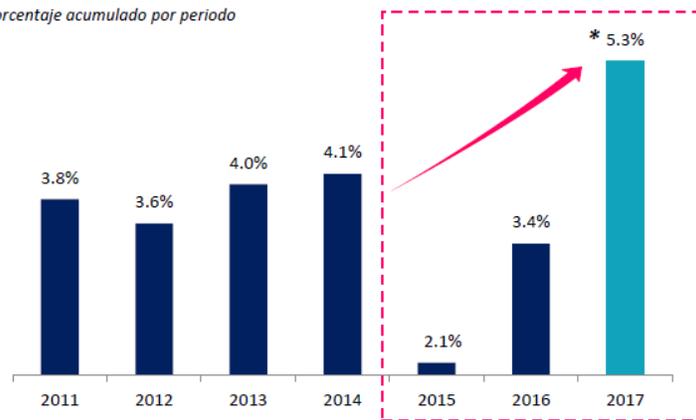
Evolución del diferencial Mbono - Udibono por nodo

Puntos base



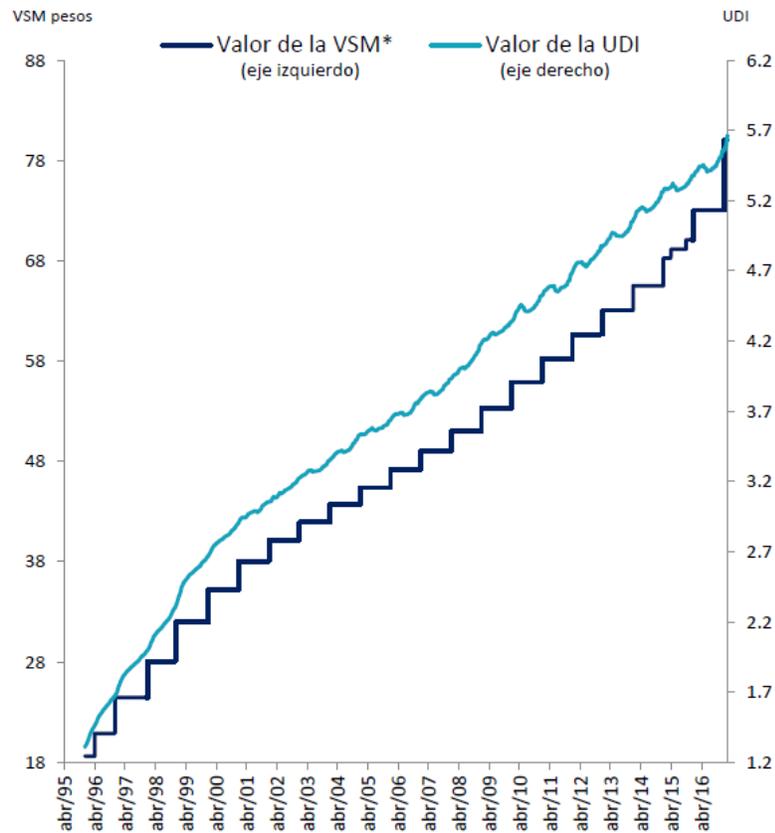
Inflación anual

Porcentaje acumulado por periodo

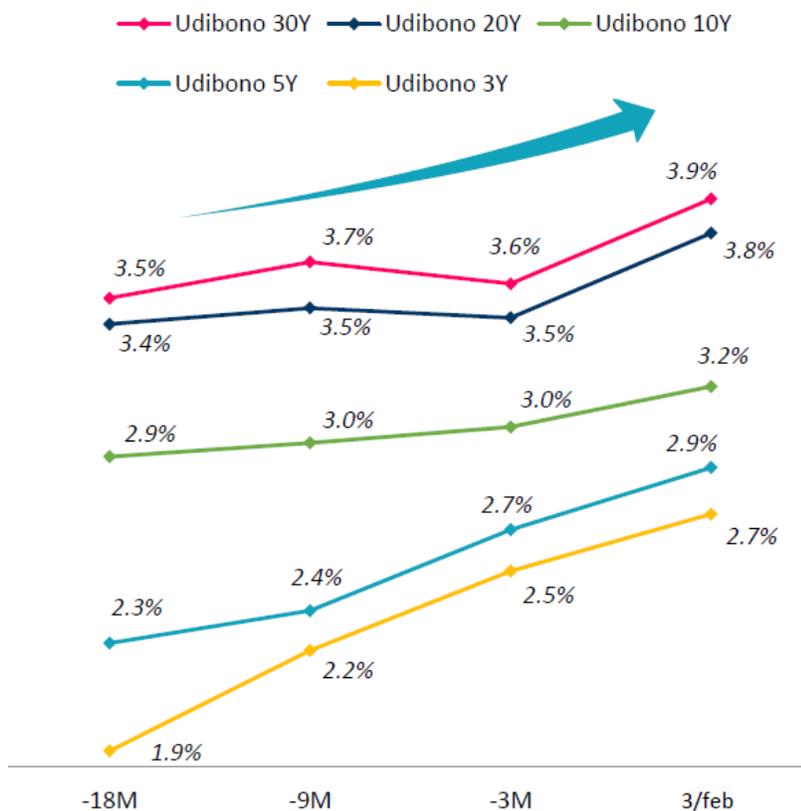


Un instrumento denominado en tasa fija real constituye un formato atractivo para materializar las potenciales ganancias que ofrece el entorno macroeconómico.

Evolución de UDI vs VSM (cifras en pesos)



Evolución de cotizaciones de Udibono por nodo (rendimiento)



LA ESTRUCTURA BAJO LA CUAL SERÁN EMITIDOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ES UNA ESTRUCTURA SOFISTICADA. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	<p>Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/2061</p>	Fideicomitente
	<p>Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero</p>	Fiduciario
	<p>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</p>	Administrador Primario de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT
	<p>Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado</p>	Administrador Primario de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE
	<p>HiTo, S.A.P.I. de C.V.</p>	Administrador Maestro
	<p>Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero</p>	Representante Común
	<p>Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte</p>	Intermediario Colocador
	<p>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</p>	Intermediario Colocador
	<p>Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Grupo Financiero Banorte</p>	Agente Estructurador

La Operación

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización en el mercado de valores de Créditos Hipotecarios originados por el INFONAVIT y Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE que FHipo tendrá una vez que sea amortizado el Financiamiento Banorte FOVISSSTE, para llevar a cabo la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista, los cuales serán emitidos a través del Fideicomiso Emisor, celebrado a efecto de realizar la Emisión.

En el Contrato de Fideicomiso base de la Emisión, FHipo aportó (i) los derechos que le corresponden de un conjunto de Créditos Hipotecarios INFONAVIT otorgados a los Deudores Hipotecarios y (ii) los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE que tendrá como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE a favor del Fideicomiso Emisor, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidará a cambio de los citados créditos y derechos, a partir de los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario conservará la propiedad de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE que le sean aportados a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará de la siguiente manera:

1. Por todos y cada uno de los derechos que corresponden sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que serán cedidos al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Cesión INFONAVIT, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, 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.
2. Por todos y cada uno de los derechos que correspondan sobre nuevos créditos hipotecarios INFONAVIT, junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, que sean cedidos al Fiduciario por FHipo bajo cualquier título o causa, incluyendo en sustitución de Créditos no Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT, así como las cantidades pagadas por FHipo al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario INFONAVIT, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT.
3. Por todos y cada uno de los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los que FHipo sea titular como fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso FOVISSSTE.
4. Por cualquier cantidad que FHipo entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitación: (i) el monto de la aportación inicial del Fideicomitente descrita en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, (ii) así como por cualquier cantidad que el Cedente entregue al Fiduciario derivada de un Crédito no Elegible en términos del inciso (e) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT y (iii) el monto pagado por la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
5. Por el monto de cualquier reclamación sea cobrada a la Aseguradora de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.

6. Por aquellas cantidades que sean pagadas bajo el Fondo de Protección de Pagos y distribuidas al Fiduciario, con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.
7. Por todas las cantidades que sean depositadas por INFONAVIT en el Fideicomiso Maestro de Cobranza bajo los términos del Contrato de Administración INFONAVIT (incluyendo, en su caso, sin limitación los montos pagaderos para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario INFONAVIT en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario, que realice en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y bajo el Seguro de Vida e Incapacidad).
8. Por los derechos derivados de cada Hipoteca INFONAVIT sobre cada uno de los Inmuebles INFONAVIT que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que han sido cedidos al Fideicomiso.
9. Por la propiedad, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, sobre los Inmuebles Adjudicados INFONAVIT que en el futuro resulten de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios Vencidos.
10. Por el Producto Neto de Liquidación, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario INFONAVIT Vencido (incluyendo sin limitación, la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado INFONAVIT, si lo hubiere).
11. Por el Producto Neto de la Colocación, el cual será pagado al Fideicomitente, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
12. Por las Inversiones Permitidas en las que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los fondos líquidos con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento.
13. Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar al Fideicomiso el Fideicomitente.

Para llevar a cabo la Emisión, FHipo, como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. En dicho contrato se estableció que el Fiduciario, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, podrá emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales serán ofrecidos al público inversionista. Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y de los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los cuales es titular bajo el Fideicomiso FOVISSSTE a través de los Contratos de Cesión, el Fiduciario emitirá la Constancia correspondiente a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

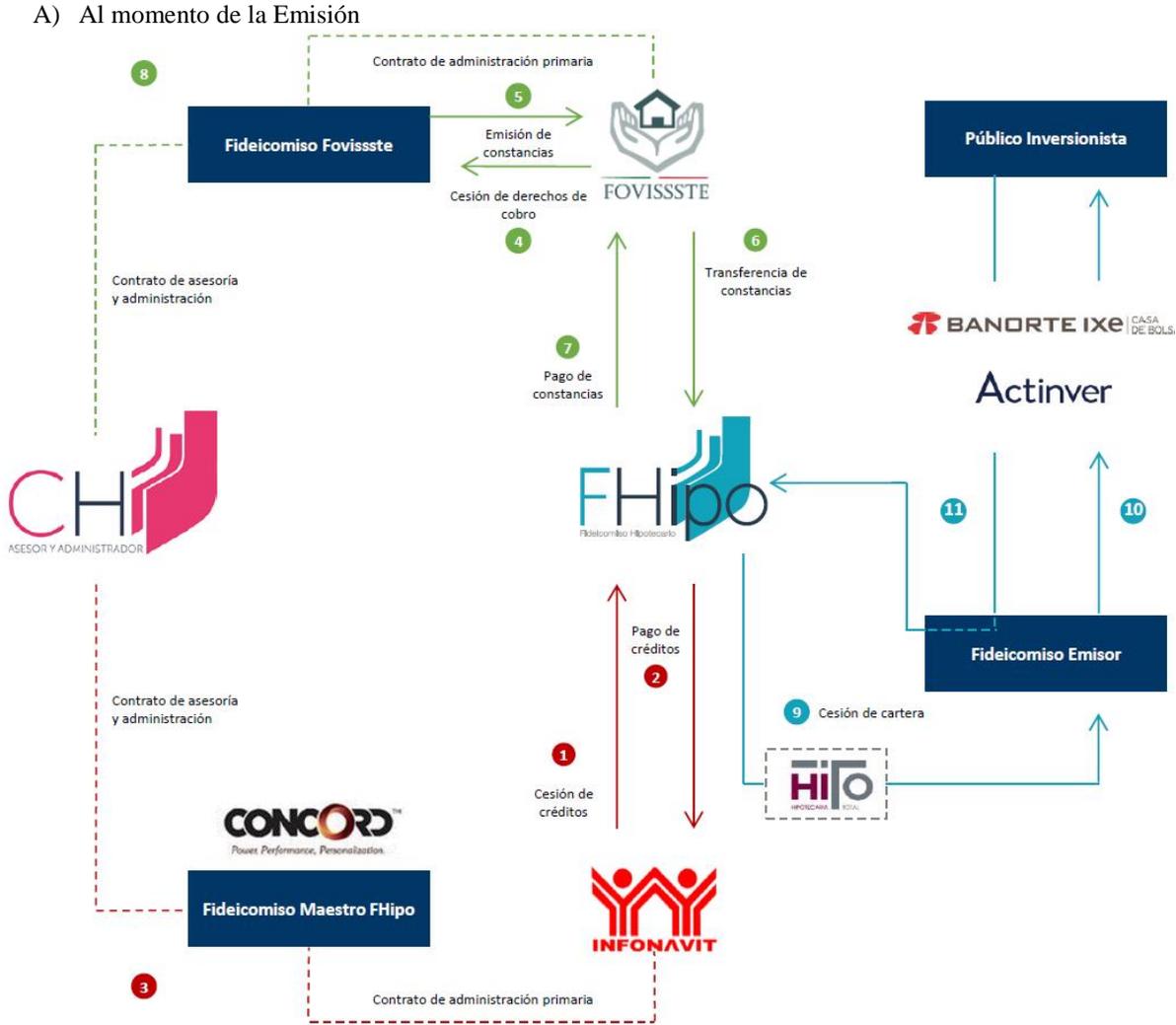
El Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través de los Intermediarios Colocadores, y a partir de los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se cubrirá el importe del pago por la cesión de los derechos correspondientes a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE del Fideicomitente en favor del Fiduciario del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente por los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE, y por lo tanto la principal fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Por lo anterior, los inversionistas deberán considerar también el riesgo de que INFONAVIT o FOVISSSTE, como Administradores Primarios, no realicen la cobranza de dichas cantidades en el tiempo y la forma que le establece su normatividad y los Contratos de Administración (Ver sección I.3 “Factores de Riesgo”).

El INFONAVIT y/o FOVISSSTE serán responsables de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, de conformidad con los términos del Contrato de Administración INFONAVIT que celebre el fiduciario del Fideicomiso Emisor con el INFONAVIT y del Contrato de Administración FOVISSSTE.

El INFONAVIT y FOVISSSTE, por sí mismos o a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, deberán llevar a cabo el cobro y la ejecución correspondiente a las aportaciones patronales y a los descuentos a los trabajadores en sus salarios omitidos, sujetándose en todo momento a las normas establecidas en el Código Fiscal de la Federación, en la Ley del INFONAVIT y en la Ley del ISSSTE, respectivamente.

El Fiduciario y el Administrador Maestro celebrarán un contrato de Administración Maestra, a través del cual el Administrador Maestro será la institución responsable de llevar a cabo la supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, en su carácter de Administradores Primarios, relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; así como para desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios.

Los siguientes cuadros muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

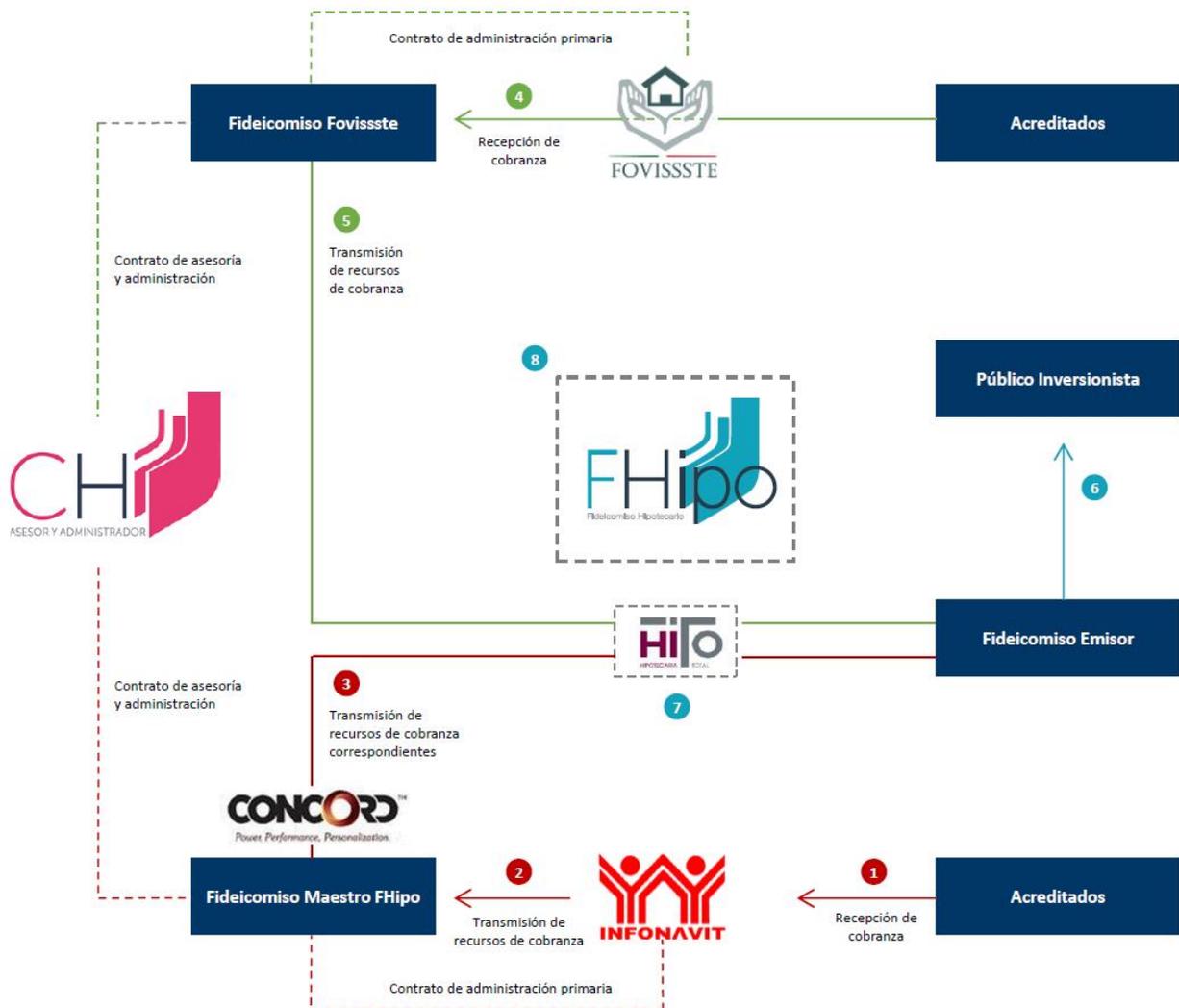


- 1 En ago/14, FHipo acordó adquirir y coparticipar créditos Infonavit. En principio, los derechos eran cedidos directamente a FHipo. Desde la constitución del Fideicomiso Maestro FHipo (sep/15) los derechos se ceden a FHipo y la cobranza se transfiere a un Fideicomiso Maestro, que a su vez es supervisado por Concord en su carácter de administrador maestro
 - 2 FHipo paga a Infonavit una contraprestación por los créditos
 - 3 Infonavit actúa como administrador primario y Concentradora Hipotecara como asesor y administrador
-

- 4 En may/16 Fovissste celebró con el Fideicomiso Fovissste un contrato de cesión sobre 3,000 mdp de derechos de cobro de créditos hipotecarios originados por Fovissste
 - 5 El Fideicomiso Fovissste emitió constancias de derechos fideicomisarios, en favor de Fovissste
 - 6 Por medio de un contrato de cesión en may/16, Fovissste cedió a FHipo las constancias de derechos fideicomisarios
 - 7 FHipo paga a Fovissste la contraprestación por la cesión
 - 8 Fovissste actúa como administrador primario y Concentradora Hipotecara como asesor y administrador
-

- 9 FHipo cede al fideicomiso emisor derechos de cobro sobre créditos Infonavit y las constancias Fovissste. HiTo verifica se cumpla con los criterios de elegibilidad
- 10 El fideicomiso emisor coloca los CBFs. La obligación de pago recae exclusivamente sobre el fideicomiso emisor
- 11 Los inversionistas pagan por los certificados y los recursos netos de gastos fluyen hacia FHipo en contraprestación a la cesión

B) Durante la vida de la Emisión.



- 1 Los trabajadores realizan pagos en favor de sus créditos Infonavit vía descuento de nómina
- 2 La cobranza recaudada fluye al Fideicomiso Maestro FHipo
- 3 Los recursos correspondientes fluyen hacia el fideicomiso emisor y se utilizan para pagar gastos y servicio de la deuda. Concord verifica el proceso

- 4 Los trabajadores realizan pagos en favor de sus créditos vía descuento de nómina. Fovissste conserva el flujo que le corresponde y envía lo respectivo a FHipo a través del Fideicomiso Fovissste
 - 5 La cobranza que recibe el Fideicomiso Fovissste fluye hacia el fideicomiso emisor y es utilizada para cubrir los gastos de la estructura y pagar el servicio de deuda
-
- 6 El fideicomiso emisor paga intereses y en su caso efectúa los pagos de principal
 - 7 Durante la vida de la emisión, Hito revisará trimestralmente que la cartera conserve los criterios de elegibilidad
 - 8 La estructura cuenta con un funcionamiento adecuado sin que medie la figura de FHipo como fideicomitente

El objetivo principal del Fideicomiso Maestro de Cobranza es concentrar la cobranza de los derechos de coparticipación que se reciben del INFONAVIT para su posterior direccionamiento a FHipo – tratándose de derechos de coparticipación que aún no hayan sido bursatilizados u objeto de un financiamiento estructurado – o al acreedor de dichos esquemas de bursatilización o financiamiento – tratándose de derechos de coparticipación que ya hayan sido bursatilizados u objeto de un financiamiento estructurado. Para tal efecto FHipo, como asesor y administrador del Fideicomiso Maestro de Cobranza, deberá identificar y conciliar la cobranza recibida durante determinado periodo y, con base en la información preparada por Concord Servicing de México S. de R.L. de C.V. como administrador maestro del Fideicomiso Maestro de Cobranza, instruir al Fiduciario sobre la “Cobranza Neta Individualizada” que le corresponde a cada uno de los fideicomisarios de dicho fideicomiso, es decir, a FHipo y a los acreedores de las bursatilizaciones, como lo es el Fideicomiso.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para todos los efectos legales, será la fecha en que se indique en el presente Prospecto, en la cual 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, de conformidad con lo señalado en este Prospecto.

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 de conformidad con lo indicado en este Prospecto.

Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos previstos en el Título Global y en el Fideicomiso, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de falta de disposición expresa en el Contrato de Fideicomiso (Ver III.2.3.1 “*Contrato de Fideicomiso*”), el Fiduciario procederá de conformidad con las determinaciones que tomen el Representante Común y el Fideicomisario en Segundo Lugar. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

I.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describe a continuación. Los riesgos e incertidumbres que se describirán en el presente Prospecto no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, a los Administradores Primarios, al Cedente y/o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre alguno de ellos. 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 correspondientes a cada Emisión podría verse afectado en forma adversa.

Los factores de riesgo que se describen a continuación podrían afectar de manera general la Emisión, por lo que es necesario que los posibles Tenedores analicen y evalúen cuidadosamente la información contenida en el presente Prospecto.

Activos Limitados del Fideicomiso

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan en la Emisión se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor estará constituido, principalmente, por los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios, así como los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los cuales FHipo es titular bajo el Fideicomiso FOVISSSTE, incluyendo el derecho a recibir la Cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE. En tanto los Deudores Hipotecarios continúen empleados en el sector formal y las Empresas Empleadoras o las Entidades y Dependencias efectúen las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que correspondan o que en caso de que los Deudores Hipotecarios que no continúen empleados, obtengan ingresos suficientes para continuar cumpliendo con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor 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 Emisor no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Cedente, al INFONAVIT, a FOVISSSTE, al Fiduciario, al Representante Común, a los Intermediarios Colocadores o a cualquier otra persona.

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, los Administradores Primarios, el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores, el Agente Estructurador y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará 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 respectivo.

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.

Las Empresas Empleadoras, las Entidades y Dependencias y los Deudores Hipotecarios

a) Solvencia de las Empresas Empleadoras para cubrir las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina.

Las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina son la principal fuente de pagos para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios cuyos derechos sean cedidos a favor del Fiduciario para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor. El pago puntual y completo de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Empresas Empleadoras y el cumplimiento de sus obligaciones legales. Su capacidad financiera, a su vez, depende de todos los factores que afectan a cada una de esas empresas en sus respectivas industrias y al país en general.

En el supuesto de que las Empresas Empleadoras no realicen los pagos de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que correspondan a los Deudores Hipotecarios que tengan una relación laboral con ellos, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades así como los Descuentos en Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE depositará en la Cuenta del Fideicomiso, serán la principal fuente de pago para la amortización de los Derechos de Crédito cedidos a favor del Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. El pago puntual y completo de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el entero de los Descuentos en Nómina que hagan las Entidades y Dependencias dependen entre otros factores, de la situación financiera de las Dependencias y Entidades así como del cumplimiento de sus obligaciones legales.

En el supuesto de que las Dependencias y Entidades no realicen los pagos de las Aportaciones y los Descuentos en Nóminas que correspondan a los Deudores Hipotecarios, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

c) Solvencia de los Deudores Hipotecarios

Con respecto a aquellos Deudores Hipotecarios que no mantengan una relación laboral formal que genere Aportaciones de las Dependencias y Entidades y Descuentos en Nómina para el caso de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y Aportaciones Patronales y Descuentos en Nómina para el caso de Créditos Hipotecarios INFONAVIT, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que sean aportados al Fideicomiso Emisor y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE que formen parte del Fideicomiso FOVISSSTE. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios, en ese caso, dependerá a su vez de diversos factores incluyendo su capacidad de encontrar una nueva relación laboral y otras fuentes de ingresos y, en general, de su situación económica, familiar y otras. En la medida en que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, se encuentren en prórroga de sus obligaciones, no logren obtener ingresos suficientes o establecer una nueva relación laboral con ingresos iguales o superiores a su relación laboral inicial, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor podrá contar con menos recursos líquidos y esto puede afectar en

forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cobranza administrativa y judicial

a) Duración de los procesos.

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

b) Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.

El INFONAVIT y FOVISSSTE han implementado procedimientos para llevar a cabo la cobranza extrajudicial y judicial de Créditos Hipotecarios que no estén vigentes. Las políticas de administración y cobranza de los Administradores Primarios establecen los parámetros para la cobranza de estos créditos. El INFONAVIT y FOVISSSTE cuentan con el personal y los recursos para cumplir con sus obligaciones al amparo de los distintos Contratos de Administración que celebre con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso Emisor, sin embargo, algunos de estos procedimientos han sido establecidos recientemente y los mismos se evalúan periódicamente, por lo que existe el riesgo que el cobro de dichos créditos vencidos provoque retrasos en dicha cobranza.

c) Ejecución de Garantías

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de los Administradores Primarios. Los Administradores Primarios no tienen la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario con los Administradores Primarios, los Administradores Primarios estarán obligados a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tendrá derecho a recibir el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurran los Administradores Primarios 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.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) INFONAVIT como Administrador Primario.

En virtud del Contrato de Administración que celebre el INFONAVIT con el Fiduciario, el INFONAVIT será responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y, por lo tanto, que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar en forma total las cantidades adeudadas bajo los Certificados

Bursátiles Fiduciarios depende directamente del desempeño que el INFONAVIT tenga como Administrador Primario. En la medida en que el desempeño del INFONAVIT como Administrador Primario no sea adecuado o bien, en caso de que el INFONAVIT incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración INFONAVIT, puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios. El INFONAVIT tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina correspondientes a los trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "A" del artículo 123 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, y en caso de que dichos pagos no le sean efectuados, el INFONAVIT tiene la obligación de llevar a cabo su cobro. En su carácter de Administrador Primario de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, el INFONAVIT ha asumido la obligación de aplicar las cantidades cobradas por estos conceptos al pago de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT. En virtud de que legalmente sólo el INFONAVIT puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios, no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

Por lo anterior, no se contempla la posibilidad de sustituir al INFONAVIT como Administrador Primario de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT por ninguna causa. Por lo tanto, en el caso de que INFONAVIT no cumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración INFONAVIT, el único recurso disponible para el Fiduciario Emisor será buscar exigir su cumplimiento por la vía judicial. No es posible prever la duración de dicho procedimiento, sin embargo, es posible que éste sea largo. Tampoco es posible asegurar que el procedimiento será exitoso o que se obtendrá plena compensación adecuada por los incumplimientos. Esta situación puede afectar en forma negativa al Patrimonio del Fideicomiso Emisor y que esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) FOVISSSTE como Administrador Primario.

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

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

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

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá INFONAVIT como Administrador Primario han sido desarrolladas por el INFONAVIT. La obligación asumida por INFONAVIT es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

INFONAVIT de la misma manera que lleva a cabo la administración y Cobranza de su propia cartera y de acuerdo a sus políticas. La administración de INFONAVIT mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos de tiempo en tiempo. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar INFONAVIT 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.

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

d) Otorgamiento de prórrogas bajo los Créditos Hipotecarios.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del INFONAVIT, cuando un Deudor Hipotecario deje de percibir ingresos salariales podrá solicitar al INFONAVIT prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios, los cuales se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. Dichas prórrogas no podrán ser mayores a 12 (doce) meses cada una, ni exceder en su conjunto más de 24 (veinticuatro) meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral. Actualmente el INFONAVIT aplica dicha prórroga en el momento en que el acreditado pierde la relación laboral y simultáneamente inicia las gestiones de cobranza del crédito. El INFONAVIT aplica dicha prórroga en el momento en que la información proporcionada por la empresa empleadora o por el empleador indica que el acreditado pierde la relación laboral. Lo anterior, podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

e) Incremento en el índice de cartera vencida de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT.

En el caso en que el trabajador o Deudor Hipotecario incurra en un retraso de 90 días en el pago de la amortización de su Crédito Hipotecario INFONAVIT o no haya efectuado el pago correspondiente después del Período de Prórroga al que tiene derecho su crédito debe considerarse, como cartera vencida. En caso de que el nivel de cartera vencida originado por el incumplimiento de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, por parte los Deudores Hipotecarios, se incremente y no logre

estabilizarse conforme pase el tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso podría disminuir y, por lo tanto, la capacidad para pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectada en forma negativa. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, depende a su vez de diversos factores incluyendo, según sea el caso, de su capacidad para encontrar una nueva relación laboral u otras fuentes de ingresos y, en general, de su situación económica, familiar, entre otras.

f) *Incremento en el índice de cartera vencida de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE.*

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

Problemas o vicios ocultos de las propiedades hipotecadas.

Es posible que algunas de las propiedades hipotecadas contengan ciertos vicios, algunos ocultos o no cuantificables en la fecha de adquisición del Crédito Hipotecario correspondiente. Aunque los Créditos Hipotecarios deben cumplir ciertas características en términos de los lineamientos de inversión de FHipo, mismas que trataremos de confirmar al realizar la auditoría correspondiente, cualesquier defectos o deficiencias que afecten a las propiedades hipotecadas, incluyendo el título de propiedad de las mismas, podrán permanecer ocultas para nosotros. Dichos defectos y deficiencias podrían incluir, defectos del título de propiedad, disputas por éste, gravámenes, servidumbres u otras cargas en relación con las propiedades hipotecadas. Si la magnitud de dichos defectos y deficiencias es considerable, ya sea en lo individual o en su conjunto, nuestra condición financiera, resultados de operación o flujos de efectivo, y nuestra capacidad de hacer pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían verse afectadas negativamente.

Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores y de los Administradores Primarios, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor 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.

La falta de forma o incumplimiento en los requisitos para el perfeccionamiento de las cesiones de derechos de los Créditos Hipotecarios que se celebren podría afectar la validez y exigibilidad de dichas cesiones.

La cesión de créditos hipotecarios respecto de propiedades ubicadas en ciertas entidades federativas de México requiere cumplir con ciertas formalidades específicas, tales como escrituración e inscripción en los Registros Público de la Propiedad correspondientes. Si se adquieren derechos de coparticipación en créditos hipotecarios respecto de los cuales las propiedades se encuentran en cualquiera de dichas entidades, tomaremos cualesquiera y todas las medidas necesarias a efecto de asegurar el cumplimiento de dichas formalidades. Sin embargo, no podemos asegurar que podamos hacerlo exitosamente en todo momento y respecto de todas las propiedades. Si no se cumplen dichas formalidades, podríamos no estar

en posición de ejercer derecho alguno sobre la propiedad o conforme a la garantía hipotecaria correspondiente, dichos activos se encontrarán significativamente afectados y, por lo tanto, incurriríamos en pérdidas que afectarán de forma negativa nuestros resultados financieros y nuestra capacidad de hacer pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ciertas resoluciones judiciales pueden afectar a los Contratos de Cesión.

La validez y exigibilidad de los Contratos de Cesión y de la cesión de los Créditos Hipotecarios y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE al Fiduciario Emisor podría verse afectada en virtud de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación con el amparo en revisión número 96/2015, en virtud de la cual el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación determinó que en caso de concurso mercantil, las remuneraciones futuras derivadas de un contrato privado de tracto sucesivo, a fin de garantizar o pagar una obligación, no podrán continuar vigentes, dado que la administración y aplicación de los activos futuros estarán reguladas por normas de orden público que rigen para el Cedente o Fideicomitente. Aunque tal sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general, existen elementos para considerar que lo establecido en la misma podría afectar la validez de la cesión de los Créditos Hipotecarios y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE en caso de un procedimiento judicial que tenga por objeto la nulidad de la cesión, con base en el argumento resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia y del Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación.

Seguros de Daños.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y con lo que se establezca en los distintos Contratos de Administración, los Administradores Primarios deben contratar y mantener pólizas de Seguros que cubran daños con respecto a los Inmuebles. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que la Aseguradora pague el monto total de cualquier reclamación que le formule el Administrador Primario, incluyendo que la Aseguradora considere procedente dicha reclamación, que aplique limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente. Adicionalmente, los Tenedores deben tomar en cuenta que actualmente el monto máximo de la suma asegurada es el valor de los Inmuebles objeto de los Créditos Hipotecarios que se cedan al Fideicomiso. Por lo tanto, existe la posibilidad de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo los Créditos Hipotecarios respectivos al momento en que ocurra la pérdida total del inmueble asegurado. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo 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 de siniestro, la reparación se llevará a cabo con base en el valor de reposición para restablecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

El Fideicomitente se obligará a entregar una constancia emitida por la compañía aseguradora en donde se haga constar que el Fiduciario ha sido designado como beneficiario de los derechos derivados de los Seguros relativos a los Derechos de Crédito cedidos, de conformidad con los contratos de cesión correspondientes. Los inversionistas deberán considerar que existe un periodo de transición para llevar a cabo dicha formalización, el cual puede ser de hasta 30 (treinta) días, contados a partir de la celebración del contrato de cesión respectivo.

Riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios

Bajo los términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario con los Administradores Primarios, estos asumirán la responsabilidad de efectuar el pago de un monto equivalente al del saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario en caso de muerte o incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente del 50% o más, o invalidez definitiva de un Deudor Hipotecario, en los términos de lo dispuesto por los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo, 51 de la Ley del INFONAVIT y 182 de la Ley del ISSSTE. En caso de que alguno de los Administradores Primarios se retrase en el pago de las cantidades correspondientes o no cumpla con dicha obligación el

Patrimonio del Fideicomiso contaría con menos recursos líquidos y esto afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Como consecuencia de la alianza celebrada entre FHipo y el INFONAVIT, FHipo contrató una póliza con una aseguradora que cubre el riesgo descrito en el párrafo anterior, en los mismos términos a los ofrecidos a los Deudores Hipotecarios por parte del INFONAVIT en la proporción a los derechos de coparticipación de FHipo.

Factores de Riesgo asociados al INFONAVIT

a) Cambios del INFONAVIT podrían afectarnos de forma adversa.

El INFONAVIT es un organismo público de servicio social, sujeto a la regulación, supervisión y lineamientos establecidos por el gobierno federal, así como a planes nacionales de desarrollo. En consecuencia, cualquier modificación a la regulación, lineamientos o planes hechos por el gobierno federal, incluyendo la capacidad del INFONAVIT para lograr que los patrones deduzcan de la nómina de sus empleados los montos correspondientes en términos de los créditos hipotecarios y transfieran dichas deducciones al INFONAVIT, podría limitar las operaciones, su capacidad como Administrador Primario o recursos disponibles al INFONAVIT y, por lo tanto, tener un efecto negativo sobre nuestra capacidad para recibir pagos bajo nuestros créditos, lo cual, a su vez, podría impactar nuestras operaciones y resultados y nuestra capacidad de hacer pagos conforme los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, el gobierno federal está autorizado, de conformidad con las facultades que le otorga la ley aplicable para intervenir en asuntos laborales o de seguridad social en los que el INFONAVIT esté involucrado, así como en aspectos operativos y comerciales del INFONAVIT; en consecuencia, dicha intervención podría afectar el estado legal u operaciones del INFONAVIT y, de igual forma, nuestra condición financiera.

La liquidación del INFONAVIT sólo puede ser ordenada por el Congreso Mexicano, por lo que no es posible anticiparse a sus consecuencias, incluyendo la manera en la que sus activos se administrarían y los flujos que recibe serían monitoreados, no pueden anticiparse.

b) Reformas a la Ley del INFONAVIT que requieren la implementación obligatoria de políticas sociales de cobranza y procedimientos por parte del INFONAVIT, podrán tener un efecto adverso.

El 10 de enero de 2014 se reformó el artículo 71 de la Ley del INFONAVIT. Esta reforma establece que el INFONAVIT llevará a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un esquema de cobranza social aprobado por su Consejo de Administración, por lo que deberá proporcionar opciones a los trabajadores a efecto de permitirles conservar su patrimonio. Toda vez que estos mecanismos de cobranza social podrían no ser tan efectivos como los mecanismos ordinarios de cobranza establecidos por otros agentes de cobro en el mercado, la reforma a la Ley del INFONAVIT podría tener un efecto adverso sobre la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

Bajo los términos del Contrato de Administración, el INFONAVIT no tiene la obligación de abrir una cuenta especial para depositar las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, antes de cada Fecha de Transferencia, las cantidades cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT estarán depositadas en cuentas del INFONAVIT junto con los recursos del INFONAVIT, y aunque existe una identificación de las cuentas de los Créditos Hipotecarios, existe el riesgo de que puedan confundirse con los fondos propios del INFONAVIT. Desde este punto de vista, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del INFONAVIT con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que éstas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso en cada Fecha de Transferencia.

d) Procedimiento para liquidar al INFONAVIT.

El INFONAVIT fue creado como un organismo de servicio social mediante la promulgación de una ley. En su carácter de organismo social, el INFONAVIT no es una sociedad mercantil y por lo tanto no está sujeto, en cuanto a su existencia y posible liquidación, a la legislación mercantil, incluyendo, sin limitar, a la *Ley de Concursos Mercantiles*. El INFONAVIT sólo puede entrar en liquidación en el caso de que el Congreso de la Unión apruebe un decreto que así lo disponga. Los términos y condiciones, así como los plazos y procedimientos de una posible liquidación se determinarían, en todo caso, con base en dicho decreto. Por lo tanto, no es posible prever qué consecuencias tendría la liquidación del INFONAVIT en sus obligaciones como Administrador Primario, en términos del Contrato de Administración INFONAVIT. Los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que dicho procedimiento no necesariamente será equivalente a un proceso de concurso mercantil.

e) Subordinación

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento y se cobrará la Comisión por Administración al INFONAVIT antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos de Mantenimiento y la Comisión por Administración. Los Gastos de Mantenimiento incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, el pago de los gastos de registro ante la CNBV y listado ante la BMV. Asimismo, el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios será transferido a la Cuenta del Fideicomiso después de descontar la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza, si los hubiere.

Factores de Riesgo asociados al FOVISSSTE

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

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

El Administrador Maestro realizará una conciliación periódica de la Cobranza. No obstante lo anterior, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del FOVISSSTE con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que éstas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso.

b) Problemas operativos en la determinación de la cartera vencida de FOVISSSTE.

FOVISSSTE está en proceso de mejora continua para reducir el tiempo que permita determinar su cartera vencida que puede impactar la calidad de la información de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso, lo anterior derivado de que la información relativa a los Créditos Hipotecarios es preparada exclusivamente por FOVISSSTE con base en la información proporcionada por las Dependencias y Entidades y con base en los Deudores Hipotecarios que se encuentran en activo dentro del sector. En virtud de lo anterior, no se puede garantizar que la información que prepare el Administrador Primario respecto a los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso

refleje con oportunidad las circunstancias de cada uno de dichos Derechos de Crédito, lo cual pudiera traducirse en inconsistencias entre la información del Patrimonio del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades.

Cabe señalar que esta situación está siendo atendida por parte de FOVISSSTE con una estrecha comunicación con las Dependencias y Entidades afiliadas a FOVISSSTE y con la plena automatización de la información.

c) Diferencias en la información de cobranza y retrasos en la individualización de la Cobranza.

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

- (i) Se encuentre en activo y la Dependencia o Entidad correspondiente no haya enterado los recursos a FOVISSSTE, en cuyo caso, FOVISSSTE ejercita la facultad otorgada por el artículo 29 de la Ley del ISSSTE, y se solicita a la SHCP que descunte los adeudos de participaciones federales de Dependencia o Entidad correspondiente, lo cual puede tomar hasta 120 (ciento veinte) días, lapso de tiempo en que FOVISSSTE puede realizar Avances de Cobranza al fideicomiso; o
- (ii) Se encuentre en activo y los recursos hayan sido recibidos por FOVISSSTE, pero la Dependencia o Entidad "no haya enviado la individualización correspondiente a los descuentos en nómina del Acreditado, en cuyo caso, es posible realizar Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente y se solicita el envío de la información para la aplicación Individual de la cobranza a la Dependencia o Entidad correspondiente; o
- (iii) Se encuentre tramitando su jubilación y la recuperación se deba realizar en una nueva ventanilla, en cuyo caso, se realizan Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente, hasta que se complete la regularización del cobro con cargo a la pensión o jubilación del Acreditado; o
- (iv) Haya abandonado el sector público en cuyo caso iniciará el Periodo de Prórroga previsto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE; en el entendido que una vez concluido dicho Periodo de Prórroga, el Acreditado deberá cubrir sus amortizaciones por ventanilla bancaria, y en caso contrario, FOVISSSTE procederá a la recuperación por la vía judicial y extrajudicial del Inmueble respectivo.

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

FOVISSSTE en su calidad de Administrador Primario tiene la facultad de realizar avances de Cobranza, con el fin de mitigar el posible riesgo operativo derivado de los retrasos en la individualización de cobranza. En caso de que el Administrador Primario no ejerciera dicha facultad, la velocidad de repago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría ser menor.

El Fiduciario Emisor podría oponerse a distribuir dichos fondos hasta recibir la información necesaria para determinar a qué Créditos Hipotecarios deban ser aplicados dichos fondos, lo que podrá disminuir los fondos disponibles para distribuciones en relación con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su vencimiento.

d) Incremento de Costos.

En caso que los costos y/o gastos de operación se incrementen, los resultados de FOVISSSTE podrían verse afectados.

No obstante lo anterior, conforme al artículo 214, fracción XVI, inciso d) de la Ley del ISSSTE, el FOVISSSTE solo podrá aplicar hasta el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento), de los recursos totales que maneje en costos y/o gastos de operación.

e) Subordinación

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Comunes y se cobrará la Comisión por Administración a FOVISSSTE antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos de Mantenimiento y la Comisión por Administración. Los Gastos Comunes incluyen, entre otros, el pago de honorarios del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, el pago de los honorarios de FOVISSSTE como Administrador Primario, el pago de honorarios de CH como asesor y administrador del Fideicomiso FOVISSSTE, el pago de los gastos y comisiones relativos a la constitución, operación y funcionamiento del Fideicomiso FOVISSSTE, y cualquier otro gasto necesario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso FOVISSSTE, si los hubiere.

Las obligaciones de los Administradores Primarios son pagaderas por ellos mismos, únicamente a través de la Cobranza.

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

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

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

El Fideicomiso contempla la preparación y entrega de reportes, incluyendo, sin limitar, el Reporte Definitivo de Distribuciones por el Administrador Maestro con base en el Reporte Preliminar de Distribuciones aprobado por el Representante Común, para asegurar la correcta administración de los pagos realizados a favor de, o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. No se puede asegurar que las partes correspondientes prepararán o distribuirán dichos reportes. En caso de que cualquiera de dichas partes no prepare o distribuya cualquiera de dichos reportes, es posible que los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tengan la información necesaria oportunamente para evaluar el desempeño histórico, o para anticipar el desempeño futuro, del portafolio de Créditos Hipotecarios y del Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Los Tenedores no podrán ejercer acciones individuales en términos del Contrato de Fideicomiso ante una Causa de Incumplimiento.

En caso que ocurra una Causa de Incumplimiento y la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido declarados exigibles y pagaderos en términos del Título, el Fiduciario deberá seguir el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, únicamente en caso de que el Representante Común, actuando mediante las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría del Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, previamente haya entregado al Fiduciario un

Aviso de Distribución. Por lo anterior, el Fiduciario no atenderá Avisos de Distribución presentados por cualquier Tenedor o cualquier persona distinta al Representante Común. Únicamente el Representante Común, no así los Tenedores de manera directa e individual, podrá entregar el Aviso de Distribución anteriormente mencionado. Por el simple hecho de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, se considera que los Tenedores reconocen que no tienen derecho de ejercer acciones de cobro individuales frente al Fideicomiso. Por otro lado, no es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés para adquirir el Patrimonio del Fideicomiso objeto de venta.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos

a) Situación Económica Mundial.

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

El contagio generalizado de la crisis a los mercados financieros globales es un factor de riesgo sobre las perspectivas económicas y financieras globales. De persistir las dudas sobre la consolidación económica global se elevarían tanto las primas de riesgo como el costo de financiamiento y la confianza de los agentes económicos se deterioraría. De esta forma, un escenario de turbulencia en los mercados financieros internacionales ocasionada por acontecimientos económicos relevantes en mercados extranjeros podría desencadenar una crisis financiera en México que pudiera afectar el otorgamiento de créditos, la situación económica de los consumidores de vivienda, lo cual se reflejaría directamente en la capacidad de pago del Patrimonio del Fideicomiso.

b) Situación económica de las Empresas Empleadoras, las Entidades y Dependencias y los Deudores Hipotecarios.

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de las Empresas Empleadoras, las Entidades y Dependencias y de los Deudores Hipotecarios. Eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de las Empresas Empleadoras, las Entidades y Dependencias o de los Deudores Hipotecarios, así como también pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de las Empresas Empleadoras, de las Entidades y Dependencias o de los Deudores Hipotecarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de las Empresas Empleadoras, Entidades y Dependencias y 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.

En atención a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios y a las condiciones macroeconómicas prevalecientes a esa fecha y en la actualidad, no se cuenta con información histórica para la formulación de estudios o proyecciones sobre el comportamiento en el pago de los Créditos Hipotecarios ante escenarios económicos y/o políticos adversos, según se describe en el párrafo anterior. De presentarse alguno de los referidos escenarios adversos, la solvencia y capacidad de pago de las Empresas

Empleadoras, las Entidades y Dependencias y los Deudores Hipotecarios pudiera verse afectada y como consecuencia pudiera existir un impacto desfavorable sobre el Patrimonio del Fideicomiso, lo cual puede afectar en forma negativa el comportamiento esperado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los créditos hipotecarios fideicomitados, que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, no cuentan con un historial de pago suficiente como para poder haber estudiado su comportamiento durante una época de crisis económica. De presentarse una crisis podría tener como consecuencia que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Factores de Riesgo relacionados con México.

a) Relación de México con los Estados Unidos de América derivado del resultado de las elecciones presidenciales.

Las elecciones presidenciales en Estados Unidos de América de noviembre de 2016 dieron como resultado el triunfo del partido Republicano, tanto en la presidencia como en la integración del Congreso, el cual será controlado por los miembros de dicho partido por los próximos cuatro años. Las políticas y directrices que dicho partido siga durante su gobierno podrían no ser favorables para México, e inclusive afectarlo de manera adversa. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior por parte de la nueva administración Estadounidense podría afectar las variables macroeconómicas de las cuales depende la estabilidad del sistema económico en México, incluyendo sin limitar, tasas de interés, tipo de cambio del peso frente al dólar y la inflación. La nueva administración presidencial podría renegociar los términos de tratados comerciales entre Estados Unidos y México, tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, entre otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña electoral norteamericana. Asimismo, en caso de que ocurran cambios en las políticas de la nueva administración presidencial de Estados Unidos, el gobierno mexicano podría implementar acciones en represalia, tales como la imposición de restricciones en importaciones mexicanas de productos provenientes de Estados Unidos o importaciones y exportaciones de productos a Estados Unidos. Los actos antes descritos por cualquiera de los gobiernos de Estados Unidos o México, o por ambos, podrían afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Patrimonio del Fideicomiso, a los Deudores Hipotecarios y por lo tanto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) Condiciones adversas en México podrán afectar negativamente nuestro desempeño financiero.

El desempeño del Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado por el desempeño de la economía mexicana. La crisis crediticia global de 2008 y la consecuente recesión económica tuvo consecuencias adversas significativas sobre la economía mexicana, que de acuerdo con la información del INEGI, en 2009 el PIB se contrajo 4.7%. La economía mexicana ha tenido un crecimiento del PIB del 3.9% en 2011, 4.0% en 2012, 1.4% en 2013, 2.2% en 2014, 2.5% en 2015 y 3.4% en 2016. No podemos asegurar que esta tendencia continuará durante el 2017, que se alcanzarán tasas similares a las tasas históricas recientes o que una disminución o recesión económica no ocurrirá en el futuro.

Adicionalmente, en el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económicas, causados por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control alguno. Estos periodos se han caracterizado por inestabilidad del tipo de cambio, inflación alta, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de inversión extranjera, reducción de la liquidez del sector bancario, alto nivel de desempleo. Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana podría resultar en una menor demanda de créditos hipotecarios o podría tener un impacto en la capacidad de los acreditados para pagar el saldo de sus créditos. No se puede asegurar que las condiciones económicas de México no vayan a empeorar, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operación o la capacidad del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

c) Acontecimientos políticos y sociales en México podrán afectar adversamente

Actualmente ningún partido cuenta con una mayoría absoluta en alguna de las cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo, incluyendo la posibilidad de modificar las leyes para reflejar agendas estratégicas y económicas. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre los poderes legislativo y ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de las reformas estructurales y su legislación secundaria, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la economía mexicana o algunos de sus sectores productivos. No se puede asegurar que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

En los últimos años, México ha experimentado un periodo de actividad criminal consistente relacionada principalmente con el narcotráfico y el crimen organizado. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactar al Patrimonio del Fideicomiso, así como la habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer servicios y obtener financiamiento, y la capacidad del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. No podemos asegurar que los niveles de criminalidad en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

d) El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. Cambios en las políticas de gobierno mexicanas podrían afectar adversamente nuestros resultados de la operación y condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. Por lo tanto, las acciones y políticas gubernamentales relacionadas con la economía, empresas con participación estatal, organismos públicos descentralizados (como el INFONAVIT), empresas paraestatales y entidades financieras controladas, fondeadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre el Fideicomiso en particular, así como sobre condiciones de mercado, precios y rendimientos relacionados con valores de emisores mexicanos.

En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía local y ocasionalmente lleva a cabo cambios significativos en las políticas y regulaciones, lo cual podrá continuar haciendo en el futuro. Dichas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han implicado, entre otras medidas, el incremento a tasas de interés, cambios en la política fiscal, cambios en políticas afectando ciertos sectores de la economía, incluyendo la industria de la vivienda, control de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites sobre importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera y resultados de operación del Patrimonio del Fideicomiso, podrán verse adversamente afectados por los cambios en las políticas de gobierno o regulaciones que involucren o afecten los activos, la administración, las operaciones, la capacidad para incrementar el portafolio del Fideicomiso y crecimiento, y el régimen fiscal. No se puede asegurar que un cambio en las políticas gubernamentales del gobierno mexicano, incluyendo las políticas de crédito, políticas relacionadas con organismos públicos descentralizados y políticas relacionadas con la industria de la vivienda en general, no afectará adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En específico, la legislación fiscal y la legislación relacionada con las políticas de crédito y la industria de la vivienda en México, están sujetas a cambios constantes y no podemos asegurar si el gobierno mexicano llevará a cabo o no cambios a las mismas o a cualquiera de sus políticas sociales, económicas u otras existentes, cuyas modificaciones pudieren tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones, o de otra forma afectar de manera adversa la capacidad del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) La inflación en México, así como ciertas medidas gubernamentales adoptadas para controlarla, podrían tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación. Aunque no ha existido volatilidad significativa en las tasas de interés en México durante años recientes, la tasa anual de inflación publicada por el Banco de México, alcanzó 6.5% el 2008. La tasa de inflación fue de 3.8% en 2011, 3.6% en 2012, 3.9% en 2013, 4.1% en 2014, 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016 con un crecimiento en salario mínimo en medición anual de 4.2% en 2011, 4.3% en 2012, 3.9% en 2013, 4.2% en 2014, 4.2% en 2015 y 4.2% en 2016. Si México experimenta altos niveles de inflación como ha sucedido en el pasado, estos podrán afectar de manera adversa las operaciones y desempeño financiero del Fideicomiso, así como el valor absoluto de sus rendimientos. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y el desempleo masivo que pudiere detonarse por dicha situación llevaría a una crisis económica que podría afectar significativamente la solvencia de los Deudores Hipotecarios y los niveles de incumplimiento de los créditos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta

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

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

a) Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM

En la Fecha de Emisión, FHipo habrá cedido al Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios.

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

A partir de febrero de 2008, los Créditos Hipotecarios, incrementan o disminuyen su pago y su rendimiento de acuerdo al múltiplo de salarios mínimos que reciban como ingreso los Deudores Hipotecarios, sin que éste sea inferior al del momento de su originación.

Por otro lado, dado que el saldo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra determinado en UDIs y el valor de la UDI varía de manera diaria en función a la inflación observada (según lo determina Banco de México), el saldo de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios se ajustará en forma diferente al saldo de los Créditos Hipotecarios.

Por lo anterior, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, existe el riesgo de que el porcentaje del aforo inicial disminuya si los aumentos en el SMG son menores a los aumentos en el valor de la UDI, lo cual traería como consecuencia que el patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) No se asume una recuperación significativa de parte de Deudores Hipotecarios morosos.

Como se describe más adelante, las Aportaciones Patronales, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, según sea el caso, y los Descuentos en Nómina son la principal fuente de pagos para la

Cobranza de los Créditos Hipotecarios y en caso de que los Deudores Hipotecarios no mantengan una relación laboral formal que genere Aportaciones Patronales o Aportaciones de las Dependencias y Entidades, según sea el caso, y Descuentos en Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Si bien los Administradores Primarios han modernizado sus procesos de cobranza para recuperar cantidades adeudadas por deudores morosos, para las proyecciones de la presente operación (las cuales pueden no materializar en caso de cambios adversos en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo excedan el valor de la Constancia, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

c) Cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad.

En lo que se refiere al cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios que se aporten al Fideicomiso, el Administrador Maestro emitirá un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad. Asimismo, un tercero podrá realizar una auditoría de los Expedientes de Crédito previo a la cesión de los mismos. De igual forma, según se indique en el Fideicomiso, el Auditor Independiente podrá llevar a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una revisión de los Créditos Hipotecarios de conformidad con los términos del Fideicomiso. No se contempla que un tercero realice una revisión adicional a las auditorías antes mencionadas.

Los Tenedores deberán considerar que en términos del Contrato de Fideicomiso y de los Contratos de Cesión no será causa de vencimiento anticipado: (i) el hecho de que un Crédito Hipotecario no haya cumplido con uno o varios de los Requisitos de Elegibilidad; y (ii) el Fideicomitente no sustituya o readquiera dicho Crédito Hipotecario.

d) Sustitución o Readquisición de Créditos no Elegibles originados por INFONAVIT.

En términos del Contrato de Cesión INFONAVIT y el Contrato de Fideicomiso, FHipo, en su carácter de cedente de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, estará obligado a sustituir o readquirir un Crédito no Elegible. El procedimiento para sustituir o readquirir un Crédito no Elegible involucra plazos de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Crédito no Elegible será menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de sustitución se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que FHipo sustituya o readquiera algún Crédito no Elegible y el Cedente efectivamente lo sustituya o readquiera en los términos del Contrato de Cesión, es posible que se afecte temporalmente en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

De igual forma los inversionistas potenciales y Tenedores deberán considerar la posibilidad de que no existan Créditos Hipotecarios que cumplan con todos los Requisitos de Elegibilidad para sustituir un Crédito no Elegible, lo que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos, lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) Sustitución o Readquisición de Créditos no Elegibles originados por FOVISSSTE.

En términos del Fideicomiso FOVISSSTE y del contrato de cesión de derechos de crédito hipotecario celebrado el 27 de mayo de 2016 entre el FOVISSSTE y el Fideicomiso FOVISSSTE, en caso de que un Crédito Hipotecario sea no elegible FOVISSSTE deberá sustituir o readquirir dicho Crédito no Elegible. El procedimiento para sustituir o readquirir un Crédito no Elegible podrá involucrar plazos de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Crédito Hipotecario FOVISSSTE puede ser menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de sustitución o readquisición se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que FOVISSSTE sustituya o readquiera algún

Crédito no Elegible y este último efectivamente lo sustituya o readquiera en los términos del Fideicomiso FOVISSSTE, es posible que se afecte temporalmente en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. De igual forma, aunque el FOVISSSTE tiene derecho a readquirir un Crédito no Elegible, para el caso en que opte por sustituirlo, los inversionistas potenciales y Fideicomisarios en Primer Lugar deberán considerar la posibilidad de que no existan derechos de crédito que cumplan con todos los Requisitos de Elegibilidad para sustituir un Crédito no Elegible. Lo que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, los Fideicomisarios en Primer Lugar deben considerar el hecho de que FOVISSSTE incumpla con su obligación de sustituir o readquirir algún Crédito no Elegible, no constituirá una causal o evento de amortización anticipada.

f) Situación Financiera de FHipo

Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT cedidos es un Crédito no Elegible y, adicionalmente, la situación financiera de FHipo se deteriorase, la capacidad de FHipo de cumplir cabalmente con su obligación de sustituir o readquirir el Crédito no Elegible puede verse afectada en forma negativa. 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.

g) En caso de que el Fideicomitente readquiera la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso se generará la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

De conformidad con los términos de los Certificados Globales y el Contrato de Fideicomiso, se pueden efectuar amortizaciones anticipadas de principal en cada Fecha de Pago en función de los montos obtenidos de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, y adicionalmente el Fideicomitente tiene la facultad de readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso cuando el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios alcance el 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Emisión y, en consecuencia, se genere la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dicha amortización total anticipada a las tasas de interés vigentes en el momento de pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. No se pagará prima alguna por concepto de amortización total anticipada.

h) Desindexación del Salario Mínimo y creación de la Unidad de Medida y Actualización.

El pasado 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto en materia de desindexación del salario mínimo (el “Decreto UMA”) y el 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (la “Ley UMA”). Mediante dichos instrumentos se aprobó la desindexación del salario mínimo al avalar una reforma constitucional que crea la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que se utilizará como referente para el pago de multas, contratos de vivienda, entre otras cosas.

Con base en el Artículo Sexto Transitorio del Decreto UMA, es posible concluir que los créditos otorgados por el INFONAVIT y FOVISSSTE, cuyo saldo se actualice en función del valor del salario mínimo continuarán actualizándose en los términos y condiciones que hayan sido establecidos en los contratos de crédito VSM. La única limitante que establece dicho artículo se traduce en que no se podrá actualizar el saldo en pesos de esta clase de créditos por encima del crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

La Ley UMA por su parte establece que la unidad de medida y actualización será determinada con base en la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicada dentro de los 10 primeros días hábiles de cada año y entrará en vigor el primero de febrero de cada año.

Por otro lado, dado que el saldo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra determinado en UDIs y el valor de la UDI varía de manera diaria en función a la inflación observada (según lo determina Banco de México), el saldo de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios se ajustará en forma diferente al saldo de los Créditos Hipotecarios.

Por lo anterior, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, existe el riesgo de que el porcentaje del aforo inicial disminuya si los aumentos en el SMG son menores a los aumentos en el valor de la UDI o de la UMA, lo cual traería como consecuencia que el patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los 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 Saldo Insoluto de Principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos de los Certificados Globales y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en cada Fecha de Pago en función de los montos obtenidos de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios.

La información contenida en el presente documento con respecto a los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una proyección del comportamiento de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios, la cual a su vez se basa en el comportamiento histórico del cumplimiento por parte de las Empresas Empleadoras o de las Dependencias y Entidades de su obligación de pagar Aportaciones Patronales o Aportaciones de las Dependencias y Entidades, respectivamente, y enterar los Descuentos en Nómina. La referida proyección fue elaborada tomando en consideración las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes en la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios y en la actualidad, no incluyéndose en la misma condiciones y/o variables macroeconómicas típicos de escenarios económicos y/o políticos adversos según se describen en “Factores de Riesgo Económicos y Políticos”. Adicionalmente, se consideró la experiencia de lograr el cobro a Deudores Hipotecarios que hayan perdido su empleo formal. No existe certeza alguna de que el comportamiento futuro de dichas variables sea igual a la experiencia observada y por lo tanto tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice. (Ver factor de riesgo descrito bajo el título “No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios”).

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado con base en la Cobranza que se haga de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios se incrementa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán amortizados más rápidamente, mientras que si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios disminuye, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán más lentamente.

El monto de las Aportaciones Patronales o Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos en Nómina que hagan los empleadores de los Deudores Hipotecarios puede verse influido por una variedad de factores que pueden presentarse durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre los que se encuentran los siguientes: (i) variación de los salarios por méritos propios de cada uno de los Deudores Hipotecarios, (ii) aumentos generales a los salarios otorgados por los patrones por encima del incremento al SMG, (iii) despidos, recortes generales de personal o cierres de empresas que resulten en la pérdida de empleo de los Deudores Hipotecarios, (iv) pagos anticipados que lleven a cabo los Deudores Hipotecarios en forma voluntaria, (v) correcciones en los montos de Aportaciones Patronales o Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos en Nómina posteriormente a la Fecha de Emisión, por parte del INFONAVIT, el FOVISSSTE, IMSS, ISSSTE o los patrones de los

Deudores Hipotecarios, así como, (vi) factores en general económicos, sociales, tributarios, políticas de gobierno que afecten salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad de la relación laboral actual (Ver factor de riesgo descrito bajo el título “No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios”).

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

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no dan 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 se amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente documento, 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. No se pagará prima alguna por concepto de amortizaciones anticipadas.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual, por lo tanto los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarios les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

d) Causas de Incumplimiento.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios sólo contemplan como Causas de Incumplimiento el no pago de los intereses devengados en una Fecha de Pago y el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. De actualizarse una Causa de Incumplimiento, los Certificados Bursátiles Fiduciarios no contemplan el pago de intereses moratorios. En caso de que ocurra una Causa de Incumplimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que exista Cobranza con respecto a los Créditos Hipotecarios o, en su caso, se ejecuten las hipotecas. Considerando que en México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Actualmente existe un mercado secundario muy limitado para 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 y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. El

mercado secundario actual podría dejar de desarrollarse y en caso de que dicho mercado no alcance la profundidad y dinamismo deseados, 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 el grado de desarrollo que podría alcanzar el mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que en caso de desarrollarse, otorgue la liquidez esperada por 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 el Fideicomitente, ni los Administradores Primarios, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores 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.

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

La amortización de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT se determina como un monto fijo denominado en VSM que se descuenta del salario del derechohabiente y un porcentaje fijo del 5% del salario diario integrado del derechohabiente que es pagado por la Empresa Empleadora en la que labore como Aportación Patronal. Cuando el derechohabiente recibe un aumento de sueldo, o el SMG aumenta, el monto de la amortización del Crédito Hipotecario INFONAVIT aumenta proporcionalmente.

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

En caso de aumentos en los salarios de los Deudores Hipotecarios o aumentos en el SMG, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT aumentará y esto tendrá como resultado que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen más rápidamente.

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

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

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

En caso de aumentos en los salarios de los Deudores Hipotecarios o aumentos en el SMG, el monto destinado a las amortizaciones de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE aumentará y eso tendrá como resultado que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen más rápidamente.

La Cesión de la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE se encuentran sujetas a que el Financiamiento Banorte FOVISSSTE sea pagado en su totalidad.

El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE amparados en la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, la cesión de dicha constancia está sujeta a la condición de que FHipo pague en su totalidad el saldo insoluto y demás cantidades adeudadas bajo el Financiamiento Banorte FOVISSSTE, con los recursos de la Emisión.

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 que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte de los Administradores Primarios, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo los Contratos de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Participación indirecta de accionistas de CH en el capital del Administrador Maestro

El pasado 3 de marzo de 2017, ciertos accionistas personas físicas que detentan una participación significativa en el capital social de CH, asesor y administrador de FHipo, adquirieron, a través de un fideicomiso, una participación controladora en el capital social de HiTo.

El Fiduciario del Fideicomiso Emisor celebrará el Contrato de Administración Maestra con HiTo, quien bajo dicho contrato asumirá, entre otras, la obligación de (i) supervisar, revisar y verificar la información generada por cada Administrador Primario de los Créditos Hipotecarios en los términos establecidos de los Contratos de Administración en relación con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; (ii) revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, y la aplicación de los fondos disponibles de la Cobranza al pago de las cantidades adeudadas por el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iii) elaborar el Reportes de Flujo y el Reporte Preliminar de Distribuciones, los cuales serán enviados al Representante Común para su verificación.

HiTo debe cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra frente al Fiduciario para beneficio de los Tenedores. La contraprestación prevista en dicho contrato por esos servicios es sustancialmente la misma a las establecidas en otras bursatilizaciones de créditos hipotecarios en el mercado mexicano.

Los Reportes de Flujo y los Reportes Preliminares de Distribuciones elaborados por HiTo serán verificados exclusivamente por el Representante Común.

El Fideicomiso Emisor no contará con un comité técnico

Es importante señalar que el Fideicomiso Emisor no contará con un comité técnico. Será el Fideicomisario en Segundo Lugar quienes principalmente tendrán la facultad de instruir al Fiduciario.

Posible transferencia de la Constancia

El tenedor inicial de la Constancia será FHipo. En tanto FHipo sea titular de la Constancia, tendrá un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. FHipo tiene el derecho de ceder parcialmente, hasta por el 50% (cincuenta por ciento), la titularidad de la Constancia y

sus derechos como fideicomisario en último lugar del Fideicomiso Emisor, en el futuro. En caso de que FHipo ceda su Constancia y sus derechos a un tercero, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que FHipo.

El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido verificado ni validado por la autoridad tributaria competente

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberán considerar el régimen fiscal aplicable a estos instrumentos, toda vez que el mismo no será verificado ni validado por la autoridad tributaria competente. Asimismo, deberán considerar que la operación no contemplará la opinión de un asesor independiente respecto al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Posibles incumplimientos de los requisitos de mantenimiento de listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV o de su inscripción en el RNV podría afectar el precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Derivado de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, la Emisora y FHipo están sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de divulgación de información, entre otros, a fin de mantener dicha inscripción y listado. En caso de que la Emisora o FHipo no sean capaces de cumplir con dichos requisitos, la cotización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV podría suspenderse o incluso cancelarse. En tal supuesto, el precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y su liquidez podría verse afectada adversamente.

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

I.4 Otros Valores Inscritos emitidos por el Fideicomiso

La Emisora, con respecto al Fideicomiso, no cuenta con otros valores distintos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión, inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores.

I.5 Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página electrónica en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx.

Conforme a lo establecido en esta sección, se otorgarán copias de la información contenida en el presente prospecto y cualquiera de sus anexos, y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV a cualquier inversionista que así lo solicite.

Daniel Michael Braatz Zamudio, con domicilio ubicado en Juan Salvador Agraz 65, piso 9, colonia Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05300, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 4744-1100, y correo electrónico db@fhipo.com, es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de FHipo.

II. LA OFERTA

II.1 Características de los Valores

II.1.1 Denominación Social de la Emisora

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3186.

II.1.2. Contrato de Fideicomiso

Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 3186, de fecha 3 de julio de 2017, celebrado por FHipo, en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, con la comparecencia de HiTo, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador Maestro. La finalidad del Fideicomiso es la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de Créditos Hipotecarios, esto último a través de los Administradores Primarios, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

II.1.3. Tipo de Oferta

Pública, primaria y nacional.

II.1.4. Clave de Pizarra

“FHIPOCB 17U”.

II.1.5. Monto de la Emisión

584,277,300 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos setenta y siete mil trescientas) UDIs, equivalentes a \$3,362,793,393.22 M.N. (tres mil trescientos sesenta y dos millones setecientos noventa y tres mil trescientos noventa y tres pesos 22/100 Moneda Nacional).

II.1.6. Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.1.7. Denominación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en UDIs.

II.1.8. Vigencia de la Emisión

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen un plazo de vigencia máxima de 10,958 (diez mil novecientos cincuenta y ocho) días contados a partir de la Fecha de Emisión, es decir, aproximadamente 30 años.

II.1.9. Fideicomitente

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061.

II.1.10. Administradores Primarios

INFONAVIT y FOVISSSTE.

II.1.11. Fideicomisarios en Primer Lugar

Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.1.12. Fideicomisario en Segundo Lugar

FHipo y, en su caso, el tenedor de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la Constancia.

II.1.13. Bienes, Derechos o Valores Fideicomitados

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará de la siguiente manera:

1. Por todos y cada uno de los derechos que corresponden sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que serán cedidos al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Cesión INFONAVIT, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, 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.
2. Por todos y cada uno de los derechos que correspondan sobre nuevos créditos hipotecarios INFONAVIT, junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, que sean cedidos al Fiduciario por FHipo bajo cualquier título o causa, incluyendo en sustitución de Créditos no Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT, así como las cantidades pagadas por FHipo al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario INFONAVIT, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT.
3. Por todos y cada uno de los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los que FHipo sea titular como fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso FOVISSSTE.
4. Por cualquier cantidad que FHipo entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitación: (i) el monto de la aportación inicial del Fideicomitente descrita en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, (ii) así como por cualquier cantidad que el Cedente entregue al Fiduciario derivada de un Crédito no Elegible en términos del inciso (e) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT y (iii) el monto pagado por la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
5. Por el monto de cualquier reclamación sea cobrada a la Aseguradora de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
6. Por aquellas cantidades que sean pagadas bajo el Fondo de Protección de Pagos y distribuidas al Fiduciario, con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.
7. Por todas las cantidades que sean depositadas por INFONAVIT en el Fideicomiso Maestro de Cobranza bajo los términos del Contrato de Administración INFONAVIT (incluyendo, en su caso, sin limitación los montos pagaderos para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario INFONAVIT en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y

permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario, que realice en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y bajo el Seguro de Vida e Incapacidad).

8. Por los derechos derivados de cada Hipoteca INFONAVIT sobre cada uno de los Inmuebles INFONAVIT que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que han sido cedidos al Fideicomiso.
9. Por la propiedad, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, sobre los Inmuebles Adjudicados INFONAVIT que en el futuro resulten de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios Vencidos.
10. Por el Producto Neto de Liquidación, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario INFONAVIT que sea un Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación, la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado INFONAVIT, si lo hubiere).
11. Por el Producto Neto de la Colocación, el cual será pagado al Fideicomitente, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
12. Por las Inversiones Permitidas en las que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los fondos líquidos con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento.
13. Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar al Fideicomiso el Fideicomitente.

II.1.14. Derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios confieren a los Tenedores

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como emisor de los mismos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

II.1.15. Número de Certificados Ofertados

5,842,773 (cinco millones ochocientos cuarenta y dos mil setecientos setenta y tres)

II.1.16. Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

100 UDIs cada uno.

II.1.17. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

100 UDIs cada uno.

II.1.18. Mecanismo de Asignación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán mediante un proceso de asignación discrecional a tasa única (cierre de libro tradicional). En el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y los Intermediarios Colocadores.

II.1.19. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

4 de julio de 2017.

II.1.20. Fecha de la Oferta Pública

5 de julio de 2017.

II.1.21. Fecha de Construcción de Libro

5 de julio de 2017.

II.1.22. Fecha de Cierre de Libro

5 de julio de 2017.

II.1.23. Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

6 de julio de 2017.

II.1.24. Fecha de Emisión

7 de julio de 2017.

II.1.25. Fecha de Registro en la BMV

7 de julio de 2017.

II.1.26. Fecha de Liquidación

7 de julio de 2017.

II.1.27. Fecha de Vencimiento

8 de julio de 2047.

II.1.28. Recursos Netos que Obtendrá la Emisora

\$3,333,088,853.46 (tres mil trescientos treinta y tres millones ochenta y ocho mil ochocientos cincuenta y tres pesos 46/100 M.N.) (ver Sección “II.4 Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Prospecto).

II.1.29. Destino de los Recursos

Los recursos que la Emisora obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán destinados a los fines que se describen en la sección “II.2. Destino de los Recursos”, del presente Prospecto.

II.1.30. Garantía

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

II.1.31. Calificaciones

Calificación Otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“HR AAA (E)” que significa que la Emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y en términos de los dispuestos en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán respaldados por Derechos de Crédito hipotecarios originados por el INFONAVIT y FOVISSSTE a través de una única cesión de cartera, la cual será la fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Durante su vigencia, la Emisión podrá llevar a cabo la liberación de remanentes, siempre y cuando el aforo sea igual o superior al Aforo Mínimo de 29.5% y el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual o mayor al 10.0% de su saldo insoluto inicial. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán emitidos por el Fideicomiso Emisor, con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común.

Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

“AAA(mex)vra” que significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Institución Calificadora de Valores de que se trate.

Esta emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios consiste en un esquema de financiamiento estructurado en el que FHipo aportará al Fideicomiso Emisor un conjunto de activos en forma de derechos fideicomisarios relacionados en última instancia a créditos hipotecarios originados y administrados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE, calificado por Fitch en “AAFC2+(mex)” con Perspectiva Estable) y, en forma de derechos que correspondan a créditos hipotecarios y administrados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT, calificado por Fitch en “AAA(mex)” con Perspectiva Estable), los cuales, representarán la fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Este portafolio será cedido al Fideicomiso Emisor mediante un contrato de cesión de derechos de crédito para los créditos originados por el INFONAVIT y a través de un contrato de cesión de derechos fideicomisarios para aquellos de FOVISSSTE. Ambos contratos serán firmados por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Invex, calificado por Fitch en “AA-(mex)” y “TR1(mex)” con Perspectiva Estable) en su calidad de fiduciario (cesionario) del fideicomiso emisor. El banco también es fiduciario (cedente) del contrato de fideicomiso irrevocable F/2061 y el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y financiamiento F/2803.

II.1.32. Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles a una tasa de interés bruta anual de 4.13% (cuatro punto trece por ciento) la cual se determinó con base en la tasa del UDIBONO con vencimiento al 13 de junio de 2019 y se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP \left[\frac{TB}{36000} * Ni \right]$$

En donde:

IDi = Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Periodo de Intereses respectivo.

TB = Tasa de Interés Bruta Anual.

Ni = Número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de su Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

II.1.33. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el Primer Periodo

4.13% (cuatro punto trece por ciento), en el entendido que dicha tasa será fija para toda la vida de la Emisión.

II.1.34. Amortización

En cada Fecha de Pago, el Fiduciario como emisor podrá efectuar Amortizaciones Anticipadas de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

II.1.35. Periodicidad en el pago de intereses

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán el último día de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén vigentes, a excepción de la primera Fecha de Pago que será el 31 de agosto de 2017 y, en caso de que no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última fecha de pago será en la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el periodo siguiente.

Periodo de Intereses.	Fecha de Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Término del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	07/jul/17	31/ago/17	55	31/ago/17
2	01/sep/17	30/nov/17	90	30/nov/17
3	01/dic/17	28/feb/18	89	28/feb/18
4	01/mar/18	31/may/18	91	31/may/18
5	01/jun/18	31/ago/18	91	31/ago/18
6	01/sep/18	30/nov/18	90	30/nov/18
7	01/dic/18	28/feb/19	89	28/feb/19
8	01/mar/19	31/may/19	91	31/may/19
9	01/jun/19	31/ago/19	91	31/ago/19
10	01/sep/19	30/nov/19	90	30/nov/19
11	01/dic/19	29/feb/20	90	29/feb/20
12	01/mar/20	31/may/20	91	31/may/20
13	01/jun/20	31/ago/20	91	31/ago/20
14	01/sep/20	30/nov/20	90	30/nov/20
15	01/dic/20	28/feb/21	89	28/feb/21
16	01/mar/21	31/may/21	91	31/may/21
17	01/jun/21	31/ago/21	91	31/ago/21
18	01/sep/21	30/nov/21	90	30/nov/21
19	01/dic/21	28/feb/22	89	28/feb/22
20	01/mar/22	31/may/22	91	31/may/22
21	01/jun/22	31/ago/22	91	31/ago/22
22	01/sep/22	30/nov/22	90	30/nov/22
23	01/dic/22	28/feb/23	89	28/feb/23
24	01/mar/23	31/may/23	91	31/may/23
25	01/jun/23	31/ago/23	91	31/ago/23
26	01/sep/23	30/nov/23	90	30/nov/23
27	01/dic/23	29/feb/24	90	29/feb/24
28	01/mar/24	31/may/24	91	31/may/24
29	01/jun/24	31/ago/24	91	31/ago/24
30	01/sep/24	30/nov/24	90	30/nov/24
31	01/dic/24	28/feb/25	89	28/feb/25
32	01/mar/25	31/may/25	91	31/may/25
33	01/jun/25	31/ago/25	91	31/ago/25
34	01/sep/25	30/nov/25	90	30/nov/25
35	01/dic/25	28/feb/26	89	28/feb/26
36	01/mar/26	31/may/26	91	31/may/26
37	01/jun/26	31/ago/26	91	31/ago/26
38	01/sep/26	30/nov/26	90	30/nov/26
39	01/dic/26	28/feb/27	89	28/feb/27
40	01/mar/27	31/may/27	91	31/may/27
41	01/jun/27	31/ago/27	91	31/ago/27
42	01/sep/27	30/nov/27	90	30/nov/27
43	01/dic/27	29/feb/28	90	29/feb/28
44	01/mar/28	31/may/28	91	31/may/28
45	01/jun/28	31/ago/28	91	31/ago/28
46	01/sep/28	30/nov/28	90	30/nov/28
47	01/dic/28	28/feb/29	89	28/feb/29
48	01/mar/29	31/may/29	91	31/may/29
49	01/jun/29	31/ago/29	91	31/ago/29
50	01/sep/29	30/nov/29	90	30/nov/29

51	01/dic/29	28/feb/30	89	28/feb/30
52	01/mar/30	31/may/30	91	31/may/30
53	01/jun/30	31/ago/30	91	31/ago/30
54	01/sep/30	30/nov/30	90	30/nov/30
55	01/dic/30	28/feb/31	89	28/feb/31
56	01/mar/31	31/may/31	91	31/may/31
57	01/jun/31	31/ago/31	91	31/ago/31
58	01/sep/31	30/nov/31	90	30/nov/31
59	01/dic/31	29/feb/32	90	29/feb/32
60	01/mar/32	31/may/32	91	31/may/32
61	01/jun/32	31/ago/32	91	31/ago/32
62	01/sep/32	30/nov/32	90	30/nov/32
63	01/dic/32	28/feb/33	89	28/feb/33
64	01/mar/33	31/may/33	91	31/may/33
65	01/jun/33	31/ago/33	91	31/ago/33
66	01/sep/33	30/nov/33	90	30/nov/33
67	01/dic/33	28/feb/34	89	28/feb/34
68	01/mar/34	31/may/34	91	31/may/34
69	01/jun/34	31/ago/34	91	31/ago/34
70	01/sep/34	30/nov/34	90	30/nov/34
71	01/dic/34	28/feb/35	89	28/feb/35
72	01/mar/35	31/may/35	91	31/may/35
73	01/jun/35	31/ago/35	91	31/ago/35
74	01/sep/35	30/nov/35	90	30/nov/35
75	01/dic/35	29/feb/36	90	29/feb/36
76	01/mar/36	31/may/36	91	31/may/36
77	01/jun/36	31/ago/36	91	31/ago/36
78	01/sep/36	30/nov/36	90	30/nov/36
79	01/dic/36	28/feb/37	89	28/feb/37
80	01/mar/37	31/may/37	91	31/may/37
81	01/jun/37	31/ago/37	91	31/ago/37
82	01/sep/37	30/nov/37	90	30/nov/37
83	01/dic/37	28/feb/38	89	28/feb/38
84	01/mar/38	31/may/38	91	31/may/38
85	01/jun/38	31/ago/38	91	31/ago/38
86	01/sep/38	30/nov/38	90	30/nov/38
87	01/dic/38	28/feb/39	89	28/feb/39
88	01/mar/39	31/may/39	91	31/may/39
89	01/jun/39	31/ago/39	91	31/ago/39
90	01/sep/39	30/nov/39	90	30/nov/39
91	01/dic/39	29/feb/40	90	29/feb/40
92	01/mar/40	31/may/40	91	31/may/40
93	01/jun/40	31/ago/40	91	31/ago/40
94	01/sep/40	30/nov/40	90	30/nov/40
95	01/dic/40	28/feb/41	89	28/feb/41
96	01/mar/41	31/may/41	91	31/may/41
97	01/jun/41	31/ago/41	91	31/ago/41
98	01/sep/41	30/nov/41	90	30/nov/41
99	01/dic/41	28/feb/42	89	28/feb/42
100	01/mar/42	31/may/42	91	31/may/42
101	01/jun/42	31/ago/42	91	31/ago/42
102	01/sep/42	30/nov/42	90	30/nov/42

103	01/dic/42	28/feb/43	89	28/feb/43
104	01/mar/43	31/may/43	91	31/may/43
105	01/jun/43	31/ago/43	91	31/ago/43
106	01/sep/43	30/nov/43	90	30/nov/43
107	01/dic/43	29/feb/44	90	29/feb/44
108	01/mar/44	31/may/44	91	31/may/44
109	01/jun/44	31/ago/44	91	31/ago/44
110	01/sep/44	30/nov/44	90	30/nov/44
111	01/dic/44	28/feb/45	89	28/feb/45
112	01/mar/45	31/may/45	91	31/may/45
113	01/jun/45	31/ago/45	91	31/ago/45
114	01/sep/45	30/nov/45	90	30/nov/45
115	01/dic/45	28/feb/46	89	28/feb/46
116	01/mar/46	31/may/46	91	31/may/46
117	01/jun/46	31/ago/46	91	31/ago/46
118	01/sep/46	30/nov/46	90	30/nov/46
119	01/dic/46	28/feb/47	89	28/feb/47
120	01/mar/47	31/may/47	91	31/may/47
121	01/jun/47	08/jul/47	37	08/jul/47

II.1.36. Fecha de Pago de Principal

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento.

II.1.37. Fuente de Pago

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

II.1.38. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en cada Fecha de Pago y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso en el domicilio de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

II.1.39. Intereses Moratorios

La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

II.1.40. Régimen Fiscal

Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 133, 134, 135, 136 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 18, fracción IX y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme a los artículos 153 y 166 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los

Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

II.1.41. Causas de Incumplimiento

En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso (después de pagar los Gastos de Mantenimiento y los intereses ordinarios). La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

Se considera Causa de Incumplimiento cuando en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común dará a conocer a la BMV a través de EMISNET (o cualesquiera otros medios que la BMV determine) y al Indeval por escrito, o a través de los medios que esta determine, acerca de una Causa de Incumplimiento en cuanto tenga conocimiento del mismo, así como cuando se haya declarado el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, debiendo proporcionar al efecto, la documentación que haga constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.1.42. Depositario

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

II.1.43. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora

La Emisora estará obligada a cumplir con las siguientes obligaciones:

A. Obligaciones De Hacer:

1. Depósito del Título. A realizar el depósito en administración del Título ante el Indeval.
2. Subsanan Errores. A subsanar, en un término de 15 días hábiles cualquier error o inexactitud de la información financiera y de cualquier otra naturaleza que le sea requerida por la CNBV y la BMV.
3. Cumplimiento de Requerimientos. A cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, las Disposiciones de Emisoras y las demás disposiciones aplicables. Adicionalmente, previa solicitud por escrito del Representante Común, la Emisora deberá entregarle un certificado indicando el cumplimiento por parte de la Emisora de las “*Obligaciones de Hacer*”, “*Obligaciones de No Hacer*” y “*Obligaciones de Dar*” establecidas en el Título. Asimismo, la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora.
4. Destino de los Recursos: Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para a los fines que se describen en el apartado “*II.2. Destino de los Recursos*”, del presente Prospecto.

5. Mantenimiento: Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores y en el listado de valores de la BMV.
6. Entregar la información financiera y de cualquier otra naturaleza que le sea requerida por la CNBV y la BMV, así como entregar al Representante Común, previa solicitud por escrito del mismo, la información que razonablemente le solicite, relacionada con la Emisión.

B. Obligaciones De No Hacer:

Salvo que la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga a cumplir por sí misma con lo siguiente:

1. Giro de Negocios: No cambiar el giro preponderante de su negocio de forma que afecte negativamente a los Tenedores.
2. Fideicomiso de Garantía. No celebrar no constituir gravámenes sobre los bienes sujetos al Fideicomiso de Garantía.

C. Obligaciones De Dar:

Pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo establecido en el Título y en este Prospecto.

No obstante a lo anterior, la Emisora se compromete a dar aviso al Representante Común ante cualquier evento o circunstancia que pudiera generar una Causa de Incumplimiento o derive en un incumplimiento de cualquiera de las obligaciones mencionadas en este apartado, en cuanto sea de su conocimiento.

II.1.44. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial, la incluida bajo la sección “Factores de Riesgo”.

II.1.45. Representante Común

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien ha aceptado su designación y se ha obligado a su desempeño.

Respecto a los derechos y obligaciones que tendrá el Representante Común, ver el apartado “*Funciones del Representante Común*” del presente Prospecto.

II.1.46. Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

II.1.47. Asamblea General de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades

La Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representará el conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Prospecto, la LMV y en lo previsto y/o conducente por la LGTOC.

La Asamblea General de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones legítimamente adoptadas, salvo lo establecido en contrario en el Título, por los Tenedores que en su conjunto o individualmente, posean la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación serán válidas, respecto de todos los Tenedores, aún los ausentes y disidentes. Las decisiones se tomarán por la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

1. Las Asambleas Generales de Tenedores se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores incluyendo a los ausentes y a los disidentes.
2. La Asamblea General de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.
3. Los Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio social del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
4. La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación en el domicilio de la Emisora, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el cien por ciento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
5. Para concurrir a las asambleas, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán depositar las constancias de depósito expedidas por el Indeval, el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día hábil anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder firmada ante dos testigos o por cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.
6. Las Asambleas se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, ubicado en Av. Paseo de la Reforma 284, Delegación Cuauhtémoc. C.P. 06600, Ciudad de México, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.
7. Salvo por lo previsto en el numeral 8 siguiente, para que la asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo en los casos previstos en el párrafo señalado más adelante, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes, salvo en los supuestos a que hace referencia el inciso inmediato siguiente.

8. Para adoptar cualquiera de las siguientes resoluciones se requerirá que en la asamblea correspondiente estén representados, por lo menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y dicha resolución deberá adoptarse por el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de los votos computables en dicha asamblea: (i) para sustituir al Fiduciario del desempeño de su cargo y designar al fiduciario sustituto conforme a la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso; (ii) para revocar la designación al Representante Común y designar uno nuevo; (iii) para consentir u otorgar prorrogas o esperas al Emisor y (iv) para modificar el Título Global y el Contrato de Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Séptima de dicho contrato salvo que la modificación en cuestión sea para (a) salvar cualquier error evidente o defecto en la redacción del presente Título Global o el Contrato de Fideicomiso, (b) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título Global o el Contrato del Fideicomiso que resulte incongruente con el resto del mismo o entre ellos, (c) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los tenedores, en cuyo caso el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, en el entendido que el Emisor deberá informar al Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje antes mencionado y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones no afecten los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. Los Tenedores por la mera adquisición de uno o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios facultan al Emisor y al Representante Común a llevar a cabo sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este inciso.
9. De cada asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y escrutadores. La asamblea general de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
10. Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en términos de la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos de que se traten.
11. No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

II.1.48 Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión.

Sujeto de las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “Certificados Bursátiles Originales”). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la

emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.

La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- (a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o vaya a existir, como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
- (b) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, y (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.
- (c) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que se inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Originales en el entendido que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie un periodo de intereses, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo vigente.
- (d) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- (e) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

II.1.49. Legislación aplicable y Jurisdicción.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios y las Asambleas de Tenedores se registrarán por e interpretarán conforme a la legislación mexicana correspondiente. La Emisora, el Representante Común y los Tenedores se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles por cualquier causa.

II.1.50. Autorización de la CNBV.

Mediante el oficio No. 153/10492/2017 de fecha 4 de julio de 2017, la CNBV autorizó la Emisión por un monto de hasta \$3,500,000,000.00, (tres mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) M.N. o su equivalente en UDIs.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2017-098 en el Registro Nacional de Valores.

II.2 Destino de los Recursos.

El 100% (cien por ciento) de los recursos netos que reciba la Emisora como consecuencia de la Emisión, una vez descontados los gastos correspondientes a la Emisión, es decir la cantidad neta de \$3,333,088,853.46 (tres mil trescientos treinta y tres millones ochenta y ocho mil ochocientos cincuenta y tres pesos 46/100 M.N.), serán utilizados para:

- (i) Pagar en su totalidad el saldo insoluto (incluyendo principal e intereses) y demás cantidades adeudadas derivados del Financiamiento Banorte FOVISSSTE, el cual asciende a la cantidad de \$1,626,921,354.96 (mil seiscientos veintiséis millones novecientos veintiún mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 96/100 M.N.), con fecha original de vencimiento al 30 de agosto de 2019 y sujeto a una tasa TIIE a 28 días más 205 puntos base, el cual fue utilizado por FHipo para la adquisición de cartera nueva. El pago del Financiamiento Banorte FOVISSSTE es equivalente a aproximadamente el 48.81% (cuarenta y ocho punto ochenta y uno por ciento) de los recursos netos recibidos por la Emisora.
- (ii) Pagar parcialmente el saldo insoluto (incluyendo principal e intereses) y demás cantidades adeudadas derivados del Financiamiento Banorte INFONAVIT, por un monto que asciende a la cantidad de \$1,458,454,660.28 (mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos sesenta pesos 28/100 M.N.), con fecha original de vencimiento al 19 de mayo de 2020 y sujeto a una tasa TIIE a 28 días más 205 puntos base, el cual fue utilizado por FHipo para la adquisición de cartera nueva. El pago del Financiamiento Banorte INFONAVIT es equivalente a aproximadamente el 43.76% (cuarenta y tres punto setenta y seis) de los recursos netos recibidos por la Emisora.
- (iii) El monto restante, es decir la cantidad de \$247,712,838.22 (doscientos cuarenta y siete millones setecientos doce mil ochocientos treinta y ocho pesos 22/100 M.N.) y que es equivalente a aproximadamente el 7.43% (siete punto cuarenta y tres por ciento) de los recursos netos recibidos por la Emisora, será utilizada por FHipo para el cumplimiento de sus objetivos de negocio incluyendo sin limitar, fines corporativos generales y la adquisición de cartera hipotecaria adicional.

II.3 Plan de Distribución.

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver quienes actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo y mediante un proceso de construcción de libro.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán mediante un proceso de asignación discrecional a tasa única (cierre de libro tradicional).

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tomarán en cuenta criterios de diversificación. El proceso de colocación y asignación no incluirá montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo, primero en derecho.

Los inversionistas al presentar sus órdenes de compra aceptarán las prácticas de mercado respecto de la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, la Emisora podrá declarar desierta la oferta y la consecuente construcción del libro.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán una tasa o sobretasa sugerida para que los inversionistas en la presentación de sus posturas consideren para la asignación final de los títulos representativos de la Emisión. La tasa o sobretasa se determinará una vez que se lleve a cabo el cierre de libro.

Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podremos, con el apoyo de los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

En virtud de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán emitidos a través de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los mismos, tendrá la posibilidad de participar en su colocación y adquisición, en igualdad de condiciones que cualquier otro inversionista, en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

Se publicará un aviso de colocación con fines informativos, indicando las características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de construcción de libro es el 5 de julio de 2017.

La colocación de posturas estará a cargo de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

La operación de registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la liquidación en la BMV, se realizará en la fecha que sea 2 días hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con nuestra empresa y nos prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Adicionalmente, los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación en la presente Emisión no representa ni resulta en conflicto de interés alguno en los términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, consideran que no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Intermediarios Colocadores, distribuyeron el 100% del número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión.

Junto con los Intermediarios Colocadores, no tenemos conocimiento de que cualquier “Persona Relacionada” (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores), o sus principales accionistas, directivos o consejeros, pretendan adquirir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o si alguna persona pretende adquirir más del 5% de los mismos. Sin embargo, los Intermediarios Colocadores no puede garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que una sola persona no adquirirá más de dicho 5% de los mismos, en cuyo caso participarán en igualdad de condiciones.

Cualquier persona que desee invertir en Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Los Intermediarios Colocadores no celebrarán contratos de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Monto de la Emisión en Moneda Nacional: \$3,362,793,393.22 M.N. (tres mil trescientos sesenta y dos millones setecientos noventa y tres mil trescientos noventa y tres pesos 22/100 Moneda Nacional).

Los principales gastos relacionados con la Emisión son los siguientes:

	Montos	IVA	Total	%
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	20,901.99		20,901.99	0%
Cuota por estudio técnico ante la BMV	18,417.52	2,946.80	21,364.32	0%
Costo de inscripción en el RNV	3,026,514.05		3,026,514.05	10%
Listado en la BMV	863,321.25	138,131.40	1,001,452.65	3%
Asesores legales	1,401,200.00	224,192.00	1,625,392.00	5%
HR Ratings	500,000.00	80,000.00	580,000.00	2%
Asesor legal HR Ratings	72,911.20	11,665.79	84,576.99	0%
Fitch Ratings	1,089,545.06	174,327.21	1,263,872.27	4%
Asesor legal Fitch Ratings	70,000.00	11,200.00	81,200.00	0%
Representante común	504,105.88	80,656.94	584,762.82	2%
Fiduciario	500,000.00	80,000.00	580,000.00	2%
Notario	188,811.19	30,209.79	219,020.98	1%
Comisión por intermediación y colocación	10,088,380.18	1,614,140.83	11,702,521.01	39%
Banorte	5,044,190.09	807,070.41	5,851,260.50	20%
Actinver	5,044,190.09	807,070.41	5,851,260.50	20%
Contadores independientes	700,000.00	112,000.00	812,000.00	3%
Agente estructurador	6,725,586.79	1,076,093.89	7,801,680.67	26%
Administrador maestro	258,000.00	41,280.00	299,280.00	1%
Total			29,704,539.75	100%

Recursos Netos que obtendrá la Emisora con la Colocación: \$3,333,088,853.46 (tres mil trescientos treinta y tres millones ochenta y ocho mil ochocientos cincuenta y tres pesos 46/100 M.N.)

*Con excepción de estos gastos que no incluyen IVA, el resto de los montos antes señalados incluyen el IVA correspondiente.

II.5 Funciones del Representante Común

Se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores de la presente Emisión. De conformidad con el artículo 69 de la LMV, el Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstas en el título respectivo.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título Global y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título Global, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores, para efectos de claridad el Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

El Representante Común obrará como mandatario de los Tenedores y, por lo tanto, tendrá las siguientes facultades y obligaciones, además de las que le son inherentes de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las que estén expresamente establecidas en el Título Global y el Contrato de Fideicomiso de los que sea parte:

- a) Verificar la debida constitución del Fideicomiso y revisar en cualquier momento la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;
- b) Solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente o al Administrador Maestro cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de este Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para revisar el estado que guarda la cobranza de los derechos transmitidos y la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso;
- c) Conservar y proporcionar a cualquier Tenedor que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al Contrato de Fideicomiso y que no constituya información confidencial del Fideicomitente (según este último haya hecho del conocimiento del Representante Común dicho carácter confidencial de la información), sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que el Representante Común deberá notificar a los Tenedores que dicha información es confidencial (según se haya hecho del conocimiento del Representante Común dicho carácter confidencial de la información por la parte que la proporcionó), en cuyo caso los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. Para tales efectos, los Tenedores podrán acreditar su tenencia de Certificados Bursátiles Fiduciarios con la constancia de depósito emitida por Indeval y el listado que al efecto les expida el intermediario financiero correspondiente;
- d) Facultad de vigilar el destino de los fondos obtenidos como producto de la Emisión en términos de la documentación respectiva autorizada por las autoridades competentes;
- e) Incluir su firma autógrafa en el Título Global que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- f) Convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar las decisiones adoptadas por la misma;
- g) Otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores los documentos, contratos o instrumentos que deban celebrarse con el Fiduciario, previa instrucción, en su caso, de la asamblea de Tenedores;
- h) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda para el pago de principal, intereses u otras cantidades conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y actuar como intermediario frente al Fiduciario en su calidad de emisor para dichos efectos, así como

llevar a cabo los demás actos que se requieran a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

- i) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, e informar y publicar los avisos de pago de los intereses y, en su caso, de la amortización de principal conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del sistema “EMISNET” o cualquier otro que lo sustituya, así como informar a la CNBV, BMV e Indeval por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el importe de los intereses y principal a pagar, así como, con la misma anticipación, informar a la CNBV y a la BMV la Tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se defina en el Título Global de la Emisión aplicable al siguiente periodo de intereses y, en caso de ser aplicable, el Saldo Insoluto (según dicho término se defina en el Título Global correspondiente) por Certificado Bursátil Fiduciario en circulación;
- j) Publicar cualquier información que sea necesaria o conveniente para el público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión y que no se haya identificado como información confidencial por la parte que la reveló; y
- k) Las demás derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Título, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores para el pago de los intereses vencidos y no pagados a éstos por el Fideicomiso de conformidad con el Título Global y estará obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título Global, los Contratos de Administración y el Contrato de Administración Maestra (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, a los Administradores Primarios correspondientes y al Administrador Maestro, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con el Patrimonio del Fideicomiso, para verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador Maestro, el Auditor Independiente y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en los plazos y periodicidad que éste último razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido de que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, de que el Representante Común deberá notificar a los Tenedores que dicha información es confidencial (según se haya hecho del conocimiento del Representante Común dicho carácter confidencial de la información por la parte que la proporcionó), en cuyo caso los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Administrador Maestro y a las

personas señaladas en el presente párrafo, si lo estima conveniente, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier momento en que lo estime necesario, previa notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título Global, el Contrato de Administración Maestra, los Contratos de Administración, a cargo de las partes de los mismos, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, de los Administradores Primarios o el Administrador Maestro, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido de que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

Si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, que se subcontrate a terceros especializados, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gastos de Mantenimiento) para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto, y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores, en el entendido de que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso, del Título Global correspondiente y de la legislación aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá, previa autorización de la asamblea de Tenedores contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios, siempre y cuando los mismos sean razonables y se encuentren debidamente documentados, para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. Si la asamblea de Tenedores no autoriza la contratación de dichos terceros o autoriza dicha contratación pero no existen los recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso y/o no le son proporcionados para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de este, serán responsables de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado o agente de este, supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del despacho de contadores o del auditor externo.

Para todo aquello no expresamente previsto en el Título Global o en cualquiera de los documentos de la Emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores; para evitar dudas, se aclara que el Representante Común representa a los Tenedores de manera conjunta y no de forma individual.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Título Global correspondiente o la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean pagadas en su totalidad.

Para el desempeño de sus funciones, el Representante Común tendrá en todos los casos en los que se requiera su consentimiento de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, la facultad de convocar a una asamblea de Tenedores antes de otorgar dicho consentimiento y no será responsable por los daños que pudieran derivarse de los retrasos originados por la publicación de dicha convocatoria y/o la celebración de la misma.

El Representante Común no estará obligado en ningún momento a pagar ningún tipo de gasto, honorario u otra cantidad con fondos de su propio patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que le correspondan por virtud de su encargo. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores; en el entendido de que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) y, en su defecto, el Fideicomitente indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia firme) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de México o extranjeras.

II.6 Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.

Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitente	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061.
Administradores Primarios	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Administrador Maestro	HiTo, S.A.P.I. de C.V.
Intermediarios Colocadores	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
Agente Estructurador	Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Grupo Financiero Banorte.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Asesor Legal Externo	Greenberg Traurig, S.C., a través de José Raz Guzmán Castro
Agencias Calificadoras	HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.
Auditor Independiente	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas de nuestra empresa o de sus subsidiarias, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

Daniel Michael Braatz Zamudio, con domicilio ubicado en Juan Salvador Agraz 65, piso 9, colonia Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05300, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 4744-1100, y correo electrónico db@fhipo.com, es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de FHipo.

III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

III.1 Descripción General

La Emisión a que se refiere el presente Prospecto permitirá que llevemos a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la bursatilización en el mercado de valores de (i) los derechos de FHipo sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios, incluyendo las Hipotecas, el derecho a efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como la solicitud y aplicación de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda y (ii) los derechos como beneficiario del Fideicomiso FOVISSSTE, el cual es titular derechos al cobro sobre los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, mismos que FHipo adquirirá una vez que sea amortizado el Financiamiento Banorte FOVISSSTE y le sea cedida la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE.

Para la presente Emisión, FHipo, como Fideicomitente, celebrará un Contrato de Fideicomiso con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. En dicho Contrato de Fideicomiso, se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales serán ofrecidos al público inversionista, una vez que el Fideicomitente lleve a cabo la cesión de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y de los derechos como fideicomisario del Fideicomiso FOVISSSTE, a través de los Contratos de Cesión correspondientes.

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión a través de los Intermediarios Colocadores y a partir de los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se cubrirá el importe del pago por la cesión de los derechos correspondientes a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE en favor del Fiduciario del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE amparados por la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, y por lo tanto la principal fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será el Patrimonio del Fideicomiso, el cual estará conformado por la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor:

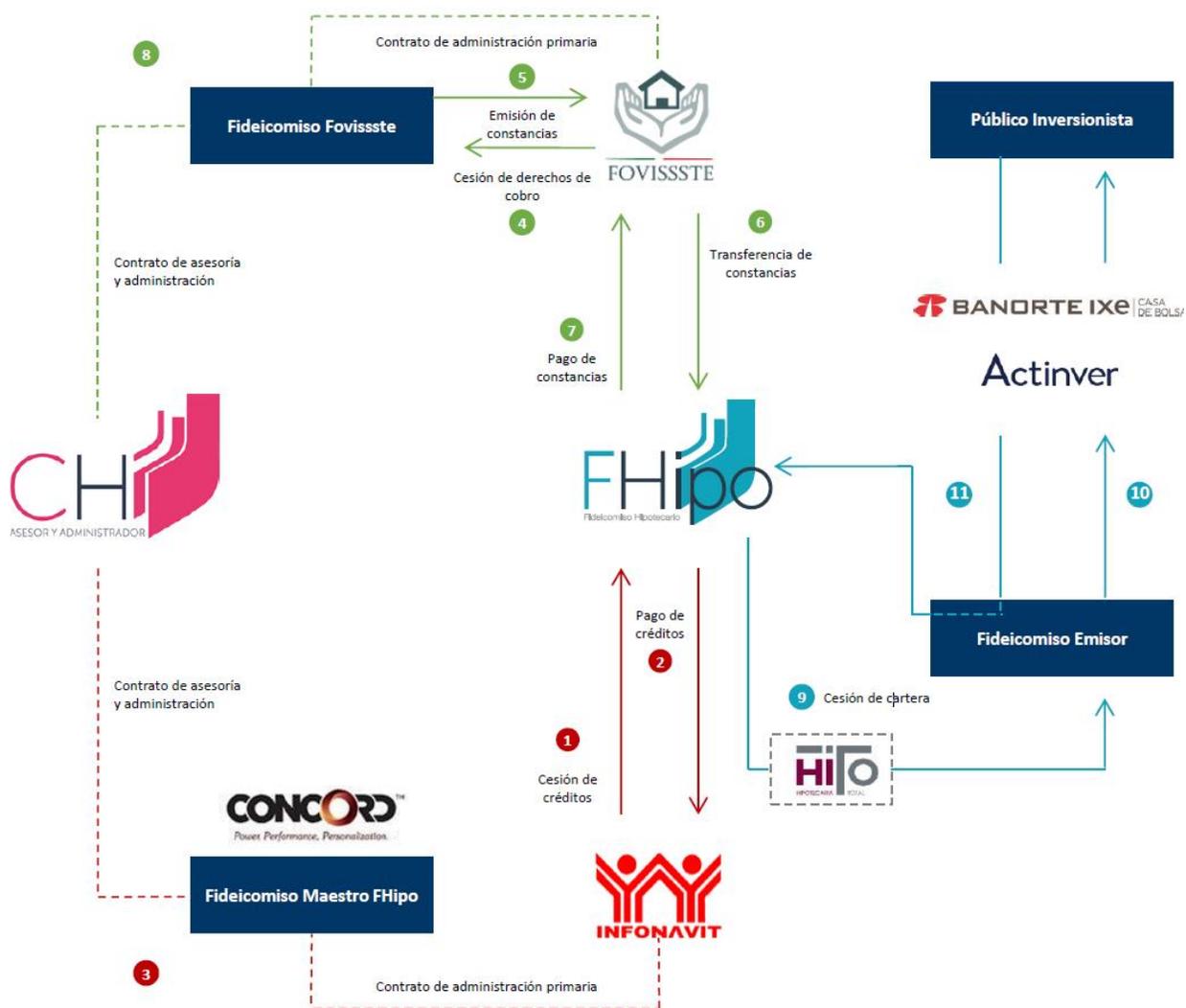
- (a) Del Fideicomiso Maestro de Cobranza, por lo que respecta a la Cobranza de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios; y
- (b) Del Fideicomiso FOVISSSTE, por lo que respecta a la Cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y sus accesorios.

El INFONAVIT y FOVISSSTE serán responsables de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, respectivamente, con los accesorios respectivos de cada uno, de conformidad con los términos de los Contratos de Administración que para tal efecto celebre el Fiduciario del Fideicomiso Emisor con el INFONAVIT y FOVISSSTE.

El INFONAVIT o FOVISSSTE, según corresponda, por sí mismo o a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, deberán llevar a cabo el cobro y la ejecución correspondiente a las Aportaciones Patronales o Aportaciones de Dependencias y Entidades, según corresponda, y los descuentos a los trabajadores en sus salarios omitidos, sujetándose en todo momento a la legislación aplicable.

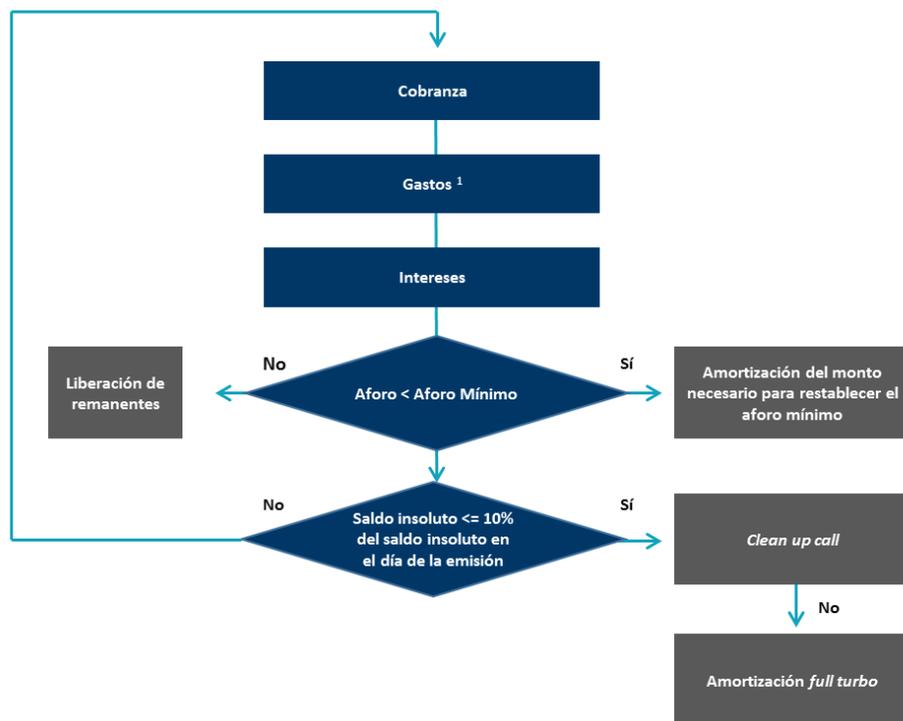
El Fiduciario y el Administrador Maestro celebraron un Contrato de Administración Maestra, a través del cual el Administrador Maestro será la institución responsable de llevar a cabo la supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, en su carácter de Administradores Primarios, relacionado con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, así como para desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a la presente Emisión se denominarán en Pesos o su equivalente en UDIs.



- 1** En ago/14, FHipo acordó adquirir y coparticipar créditos Infonavit. En principio, los derechos eran cedidos directamente a FHipo. Desde la constitución del Fideicomiso Maestro FHipo (sep/15) los derechos se ceden a FHipo y la cobranza se transfiere a un Fideicomiso Maestro, que a su vez es supervisado por Concord en su carácter de administrador maestro
- 2** FHipo paga a Infonavit una contraprestación por los créditos
- 3** Infonavit actúa como administrador primario y Concentradora Hipotecaria como asesor y administrador

- 4 En may/16 Fovissste celebró con el Fideicomiso Fovissste un contrato de cesión sobre 3,000 mdp de derechos de cobro de créditos hipotecarios originados por Fovissste
 - 5 El Fideicomiso Fovissste emitió constancias de derechos fideicomisarios, en favor de Fovissste
 - 6 Por medio de un contrato de cesión en may/16, Fovissste cedió a FHipo las constancias de derechos fideicomisarios
 - 7 FHipo paga a Fovissste la contraprestación por la cesión
 - 8 Fovissste actúa como administrador primario y Concentradora Hipotecara como asesor y administrador
-
- 9 FHipo cede al fideicomiso emisor derechos de cobro sobre créditos Infonavit y las constancias Fovissste. HIto verifica se cumpla con los criterios de elegibilidad
 - 10 El fideicomiso emisor coloca los CBFs. La obligación de pago recae exclusivamente sobre el fideicomiso emisor
 - 11 Los inversionistas pagan por los certificados y los recursos netos de gastos fluyen hacia FHipo en contraprestación a la cesión



Es importante señalar que el Fideicomiso no contará con un comité Técnico, será el Fideicomisario en Segundo Lugar quien tendrá la facultad de instruir al Fiduciario. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

FHipo será el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con el depósito, transferencia o distribución de los fondos del Fideicomiso y las autorizaciones necesarias. Se hace constar que no hay algún tipo de verificación o validación hecha por parte de un tercero independiente sobre el cumplimiento de tales políticas, restricciones o requerimientos.

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en cada Fecha de Pago y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán el último día de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén vigentes, a excepción de la primera Fecha de Pago que será el 31 de agosto de 2017 y, en caso de que no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última fecha de pago será en la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el periodo siguiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles a una tasa de interés bruta anual de 4.13% (cuatro punto trece por ciento) la cual se determinó con base en la tasa del UDIBONO con vencimiento al 13 de junio de 2019 y se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP \left[\frac{TB}{36000} * Ni \right]$$

En donde:

IDi = Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Periodo de Intereses respectivo.

TB = Tasa de Interés Bruta Anual.

Ni = Número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de su Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

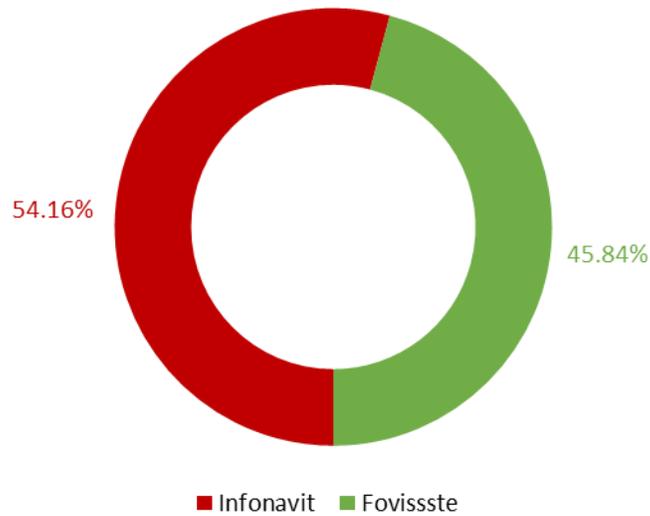
III.2 Patrimonio del fideicomiso.

III.2.1 Descripción de los activos fideicomitidos.

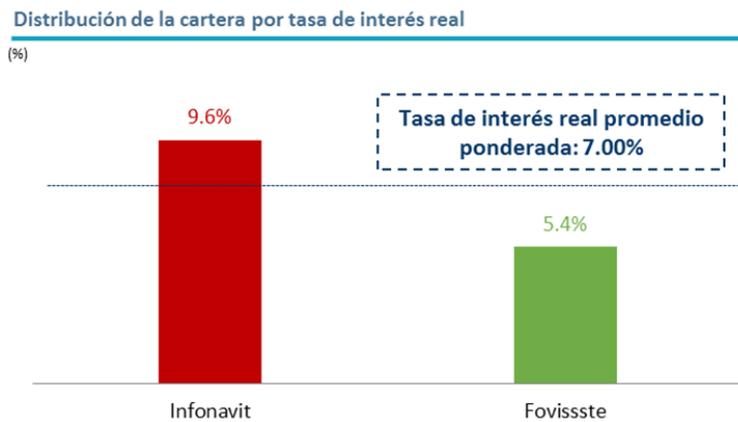
Con fecha 5 de julio de 2017, FHipo celebró los Contratos de Cesión, en virtud de los cuales FHipo cedió a favor del fiduciario los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE descritos a continuación. Las principales características de los Créditos Hipotecarios cedidos el 5 de julio de 2017 son las siguientes:

	Total	INFONAVIT	FOVISSSTE
Número de créditos	15,405	8,343	7,062
Saldo insoluto de los créditos (mdp)	4,797	2,016	2,782
Saldo insoluto promedio	311,420	241,615	393,887
Saldo insoluto más alto	1,271,223	1,271,223	886,426
Saldo insoluto más bajo	294	294	4,032
<i>Tasa de interés de los créditos</i>			
<i>Tasa de interés promedio ponderado</i>	7.1%	9.6%	5.4%
<i>Tasa de interés más alta</i>	10.0%	10.0%	6.0%
<i>Tasa de interés más baja</i>	5.0%	8.5%	5.0%
<i>Plazo de los derechos de cobro</i>			
Promedio ponderado del plazo original	360.0	360.0	360.0
Plazo original más largo	360.0	360.0	360.0
Plazo original más corto	360.0	360.0	360.0
Promedio ponderado del plazo remanente	307.0	297.3	314.0
Plazo remanente más largo	346.9	333.2	346.9
Plazo remanente más corto	186.1	253.4	186.1
<i>LTV de los créditos</i>			
<i>LTV promedio ponderado</i>	77.5%	82.8%	73.6%
<i>LTV más alto</i>	95.0%	95.0%	95.0%
<i>LTV más bajo</i>	5.7%	5.7%	14.2%
<i>PTI de los créditos</i>			
<i>PTI promedio ponderado</i>	25.2%	24.1%	26.0%
<i>PTI más alto</i>	31.9%	31.9%	29.0%
<i>PTI más bajo</i>	3.3%	3.3%	16.8%

A continuación se muestra una gráfica que refleja el porcentaje de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE que servirán como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:



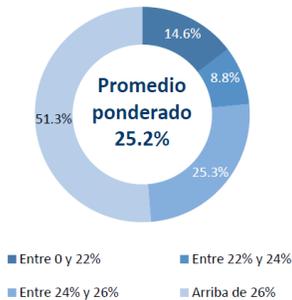
A continuación se muestra la distribución de la cartera por tasa de interés real:



A continuación se muestran ciertas gráficas que reflejan la distribución de la cartera por PTI (*payment to income*), por LTV (*loan to value*) y por *seasoning*, respectivamente.

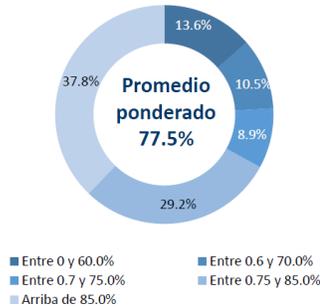
Por PTI (*payment to income*)

(%)



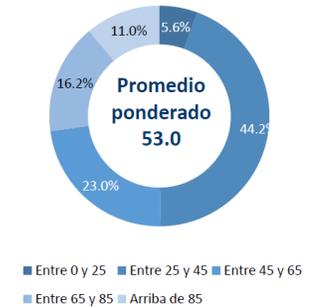
Por LTV (*loan to value*)

(%)



Por *seasoning*

(meses)



La información estadística que se incluye en este Prospecto relativo a los Créditos Hipotecarios, se preparó con base en la información estadística disponible en la fecha del presente Prospecto.

Composición de los Créditos Hipotecarios al 31 de mayo de 2017

A continuación se muestra un resumen de las principales características de los Créditos Hipotecarios al 31 de mayo de 2017. Los potenciales inversionistas deben tener en cuenta que los datos que a continuación se presentan no son garantía ni constituyen predicción sobre los pagos que en el futuro se efectuarán bajo los Créditos Hipotecarios.

Estratificación del portafolio hipotecario INFONAVIT al 31 de mayo de 2017:

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.58%	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%
Total		8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%
Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
4.5 VSM	963	11.54%	\$ 231,591,018	11.61%	100,916	11.61%	
4.51 - 6.0 VSM	960	11.51%	\$ 182,021,705	9.12%	79,316	9.12%	
6.01 - 7.0 VSM	795	9.53%	\$ 155,036,236	7.77%	67,557	7.77%	
7.01 - 8.0 VSM	750	8.99%	\$ 158,487,476	7.94%	69,061	7.94%	
8.01 - 9.0 VSM	676	8.10%	\$ 144,547,003	7.24%	62,986	7.24%	
9.01 - 10.0 VSM	585	7.01%	\$ 133,214,364	6.68%	58,048	6.68%	
> 10.01 VSM	3,614	43.32%	\$ 990,463,763	49.64%	431,593	49.64%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
8.50%	205	2.46%	\$ 33,411,277	1.67%	14,559	1.67%	
8.6% - 9.0%	2,024	24.26%	\$ 354,447,863	17.76%	154,450	17.76%	
9.1% - 9.50%	3,605	43.21%	\$ 792,536,576	39.72%	345,347	39.72%	
9.6% - 10.0%	2,509	30.07%	\$ 814,965,850	40.84%	355,120	40.84%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
0 meses	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
< 91 días	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%	
≥ 91 días	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
< 60 %	1,098	13.16%	\$ 198,757,020	9.96%	86,608	9.96%	
60.01 - 70	465	5.57%	\$ 121,485,057	6.09%	52,937	6.09%	
70.01 - 80	996	11.94%	\$ 230,910,112	11.57%	100,619	11.57%	
80.01 - 90	1,942	23.28%	\$ 477,410,624	23.93%	208,031	23.93%	
90.01 - 95	3,842	46.05%	\$ 966,798,751	48.45%	421,281	48.45%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Régimen Crediticio							
Régimen de Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Regimen Especial de Amortización (REA)	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%	
Prórroga	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Menor o igual a 100 VSM	5,175	62.03%	\$ 867,603,790	43.48%	378,057	43.48%	
100.01 - 200 VSM	2,669	31.99%	\$ 824,867,673	41.34%	359,435	41.34%	
200.01 - 300 VSM	391	4.69%	\$ 213,244,541	10.69%	92,921	10.69%	
300.01 - 400 VSM	84	1.01%	\$ 65,233,104	3.27%	28,425	3.27%	
> 400 VSM	24	0.29%	\$ 24,412,458	1.22%	10,638	1.22%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	
Por Edad del Trabajador (años)							
Edad del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Menor o igual a 25 años	852	10.21%	\$ 183,891,039	9.22%	80,130	9.22%	
25.1 - 30 años	2,938	35.22%	\$ 713,287,524	35.75%	310,814	35.75%	
30.1 - 35 años	2,161	25.90%	\$ 549,206,220	27.52%	239,316	27.52%	
35.1 - 40 años	1,270	15.22%	\$ 314,751,004	15.77%	137,152	15.77%	
40.1 - 45 años	644	7.72%	\$ 146,285,337	7.33%	63,744	7.33%	
45.1 - 50 años	338	4.05%	\$ 65,227,452	3.27%	28,423	3.27%	
50.1 - 55 años	113	1.35%	\$ 18,150,373	0.91%	7,909	0.91%	
55.1 - 60 años	25	0.30%	\$ 4,509,111	0.23%	1,965	0.23%	
60.1 - 65 años	2	0.02%	\$ 53,506	0.00%	23	0.00%	
Total	8,343	100.00%	\$ 1,995,361,565	100.00%	869,476	100.00%	

Estratificación del portafolio hipotecario FOVISSSTE al 31 de mayo de 2017:

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Fovissste VSM (tasa real)	5.39%	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%
Total		7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%

Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
< 3.5 VSM	18	0.25%	\$ 3,132,973	0.11%	1,365	0.11%	
3.51 - 4.5 VSM	4,063	57.53%	\$ 1,690,400,630	60.92%	736,590	60.92%	
> 4.51 VSM	2,981	42.21%	\$ 1,081,036,799	38.96%	471,061	38.96%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
5% VSM	3,851	54.53%	\$ 1,448,790,394	52.22%	631,309	52.22%	
5.5% VSM	1,205	17.06%	\$ 525,483,881	18.94%	228,979	18.94%	
6% VSM	2,006	28.41%	\$ 800,296,127	28.84%	348,728	28.84%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
0 meses	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	
< 91 días	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%	
≥ 91 días	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
<60 %	1,775	25.13%	\$ 448,524,303	16.17%	195,444	16.17%	
60.01 - 70	986	13.96%	\$ 380,143,065	13.70%	165,647	13.70%	
70.01 - 80	2,023	28.65%	\$ 886,933,660	31.97%	386,480	31.97%	
80.01 - 90	2,005	28.39%	\$ 920,225,542	33.17%	400,987	33.17%	
90.01 - 95	273	3.87%	\$ 138,743,832	5.00%	60,457	5.00%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

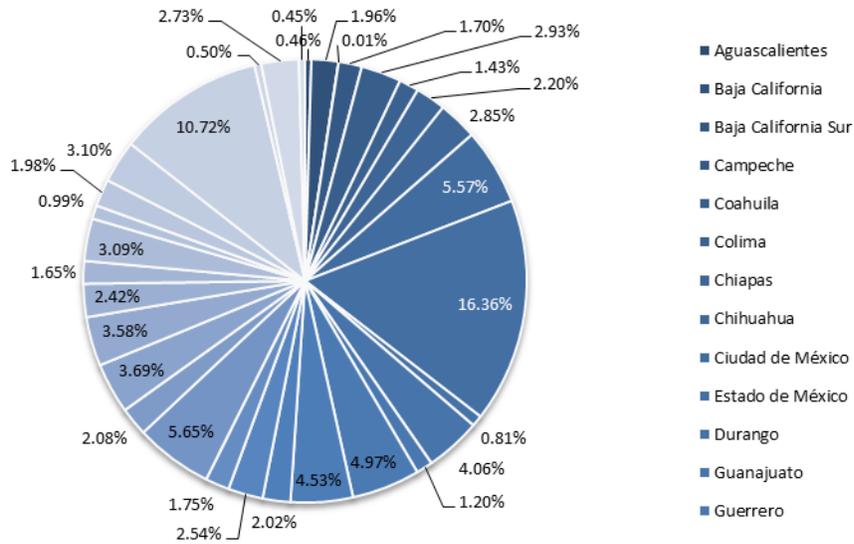
Situación Laboral							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Activo + Pensionado	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	
Fuera de Sector	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

Por Saldo Total Actual - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Menor o igual a 100 VSM	1,037	14.68%	\$ 157,216,627	5.67%	68,507	5.67%	
100.01 - 200 VSM	3,415	48.36%	\$ 1,312,852,571	47.32%	572,074	47.32%	
200.01 - 300 VSM	2,486	35.20%	\$ 1,208,803,424	43.57%	526,735	43.57%	
300.01 - 400 VSM	124	1.76%	\$ 95,697,780	3.45%	41,700	3.45%	
> 400 VSM	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

Por Edad del Trabajador (años)							
Edad del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
Menor o igual a 25 años	82	1.16%	\$ 30,957,443	1.12%	13,490	1.12%	
25.1 - 30 años	963	13.64%	\$ 381,996,192	13.77%	166,454	13.77%	
30.1 - 35 años	1,343	19.02%	\$ 532,215,033	19.18%	231,912	19.18%	
35.1 - 40 años	1,356	19.20%	\$ 533,509,559	19.23%	232,476	19.23%	
40.1 - 45 años	1,312	18.58%	\$ 490,603,315	17.68%	213,780	17.68%	
45.1 - 50 años	1,118	15.83%	\$ 435,438,323	15.69%	189,742	15.69%	
50.1 - 55 años	715	10.12%	\$ 291,655,228	10.51%	127,088	10.51%	
55.1 - 60 años	168	2.38%	\$ 75,578,741	2.72%	32,933	2.72%	
60.1 - 65 años	5	0.07%	\$ 2,616,569	0.09%	1,140	0.09%	
Total	7,062	100.00%	\$ 2,774,570,402	100.00%	1,209,016	100.00%	

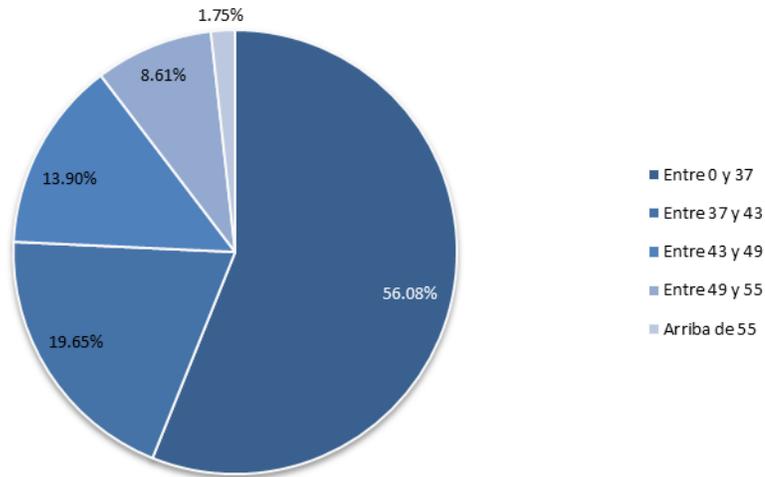
A continuación, se presenta la distribución geográfica de los activos. Alrededor del 30.0% de los créditos se encuentra concentrado en el Estado de México y Veracruz mientras que el 70.0% restante se encuentra pulverizado entre el resto de los estados de la República.

Distribución de los créditos según entidad federativa					
	Saldo de capital	%	Número de	%	Tasa de
	MXN	%	Créditos	%	Interés
			#		en %
Aguascalientes	21,715,089.64	0.46%	94.00	0.61%	9.51%
Baja California	93,508,782.55	1.96%	353.00	2.29%	9.69%
Baja California Sur	629,619.58	0.01%	3.00	0.02%	9.83%
Campeche	80,933,895.61	1.70%	252.00	1.64%	7.71%
Coahuila	139,665,528.56	2.93%	526.00	3.41%	8.06%
Colima	68,412,107.35	1.43%	171.00	1.11%	6.12%
Chiapas	105,168,928.91	2.20%	281.00	1.82%	6.36%
Chihuahua	136,098,982.11	2.85%	423.00	2.75%	7.09%
Ciudad de México	265,746,943.62	5.57%	722.00	4.69%	7.68%
Estado de México	780,571,356.65	16.36%	2,701.00	17.53%	7.67%
Durango	38,756,354.51	0.81%	108.00	0.70%	6.31%
Guanajuato	193,768,906.37	4.06%	573.00	3.72%	6.70%
Guerrero	57,189,460.97	1.20%	187.00	1.21%	6.94%
Hidalgo	237,061,272.48	4.97%	653.00	4.24%	6.09%
Jalisco	216,020,054.68	4.53%	744.00	4.83%	7.45%
Michoacán	96,372,253.37	2.02%	308.00	2.00%	6.53%
Morelos	120,992,826.79	2.54%	347.00	2.25%	6.72%
Nayarit	83,698,339.16	1.75%	225.00	1.46%	5.84%
Nuevo León	269,722,238.05	5.65%	938.00	6.09%	8.05%
Oaxaca	99,232,955.17	2.08%	263.00	1.71%	6.05%
Puebla	176,054,916.65	3.69%	518.00	3.36%	6.67%
Querétaro	170,772,773.85	3.58%	542.00	3.52%	7.43%
Quintana Roo	115,465,742.24	2.42%	429.00	2.78%	8.00%
San Luis Potosí	78,468,012.46	1.65%	280.00	1.82%	8.11%
Sinaloa	147,581,604.07	3.09%	396.00	2.57%	6.19%
Sonora	47,265,413.87	0.99%	199.00	1.29%	9.54%
Tabasco	94,326,424.05	1.98%	258.00	1.67%	6.87%
Tamaulipas	148,103,055.64	3.10%	481.00	3.12%	6.83%
Veracruz	511,121,570.60	10.72%	1,823.00	11.83%	6.05%
Tlaxcala	23,946,324.56	0.50%	79.00	0.51%	6.51%
Yucatán	130,167,280.79	2.73%	435.00	2.82%	7.10%
Zacatecas	21,392,952.23	0.45%	93.00	0.60%	9.61%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



A continuación se presenta la distribución de los créditos según la edad del acreditado. Aproximadamente el 60.0% de los acreditados se encuentra dentro del rango de edad de 0 a 37 años, mientras que únicamente el 1.4% de los acreditados es mayor a 55 años.

Distribución de los créditos por edad del acreditado					
	Saldo de capital	%	Número de	%	Tasa de
	MXN	%	Créditos	%	Interés
			#	%	en %
Entre 0 y 37	2,675,145,691.20	56.08%	9,170.00	59.53%	7.73%
Entre 37 y 43	937,350,305.50	19.65%	2,915.00	18.92%	6.83%
Entre 43 y 49	663,140,072.82	13.90%	1,969.00	12.78%	6.18%
Entre 49 y 55	410,682,597.50	8.61%	1,142.00	7.41%	5.81%
Arriba de 55	83,613,300.15	1.75%	209.00	1.36%	5.77%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%

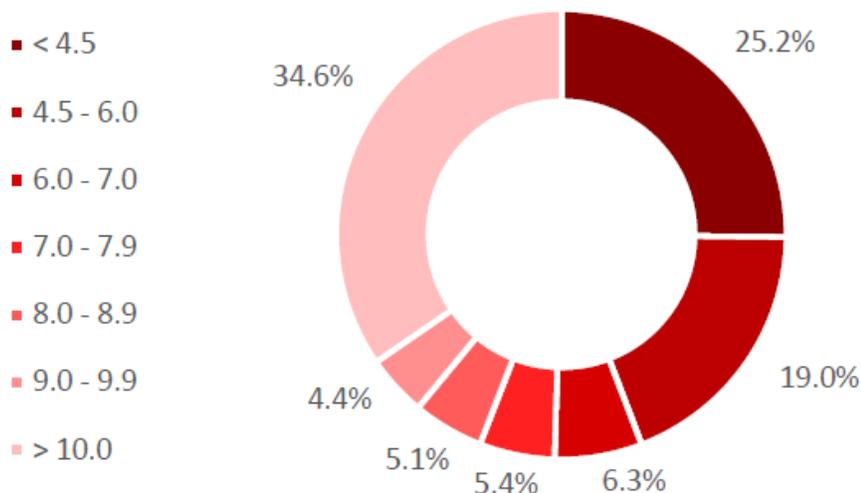


Características del portafolio hipotecario INFONAVIT

La siguiente gráfica refleja la distribución por salario del Deudor Hipotecario en VSM de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE a la fecha de originación:

Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

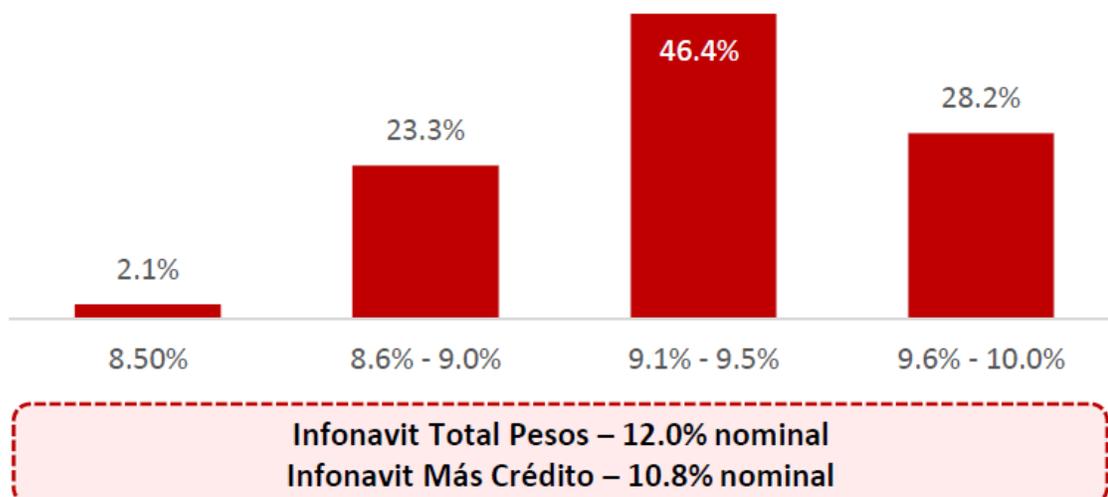
(como % del total de créditos del portafolio Infonavit)



La siguiente gráfica refleja la distribución de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT por tasa de interés en VSM:

Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

(como % del total de créditos del portafolio Infonavit en VSM)



(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM está indexada al incremento en UMA.

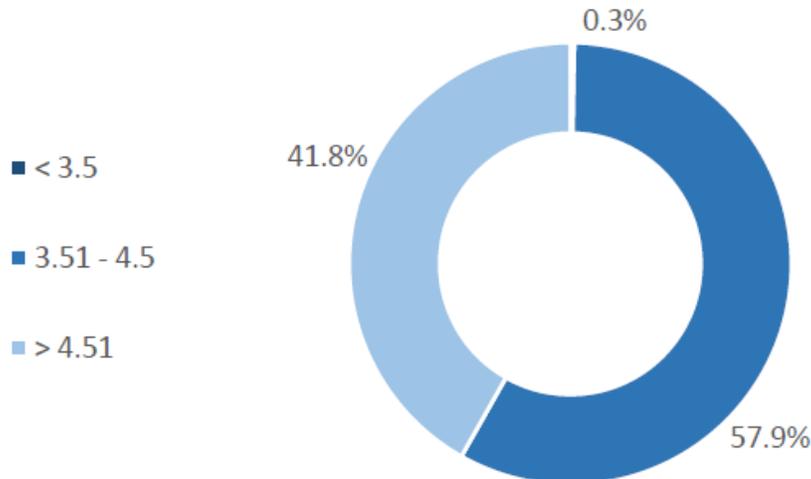
Características del portafolio hipotecario FOVISSSTE

El portafolio hipotecario FOVISSSTE representa, a través de las Constancias de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, los derechos de cobro sobre los Créditos Hipotecarios que se detallan.

La siguiente gráfica refleja la distribución por salario del Deudor Hipotecario en VSM de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE a la fecha de originación:

Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

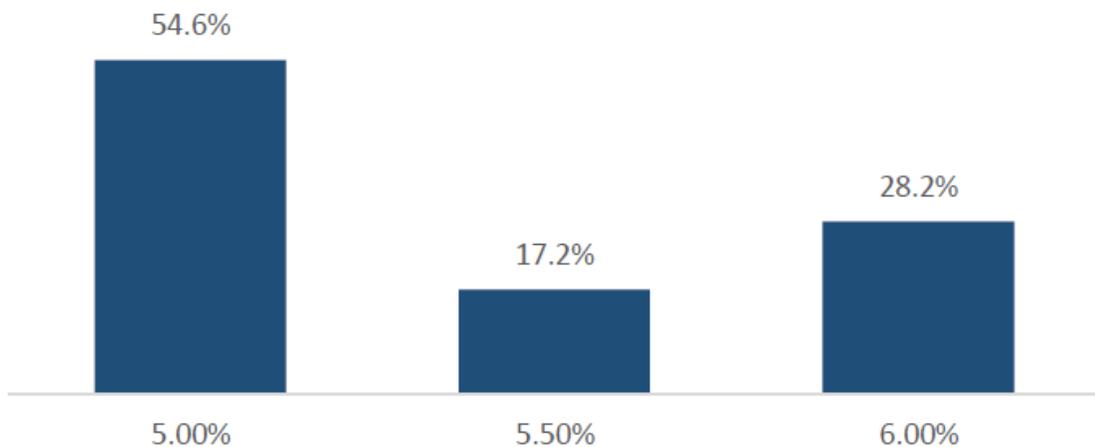
(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



La siguiente gráfica muestra la distribución de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE por tasa de interés en VSM:

Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste en VSM)



(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM está indexada al incremento en UMA.

III.2.2 Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

La presente sección muestra el estado general que guarda la cartera de Créditos Hipotecarios, así como su desempeño a partir de que fue adquirida por FHipo. La información de esta sección no ha sido revisada por algún tercero independiente. El reporte del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. que se adjunta al presente Prospecto, únicamente versa sobre ciertas aseveraciones efectuadas por FHipo relativas a los Expedientes de Crédito, bajo los Contratos de Cesión.

Desempeño de los Créditos Hipotecarios

A continuación se muestra el desempeño de los activos, incluyendo sus ingresos, como saldo insoluto de principal denominado en VSM, movimientos de saldo de principal, el saldo insoluto de principal al final del periodo y los intereses cobrados. La información de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y Créditos Hipotecarios FOVISSSTE que servirán como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se muestra de forma mensual y a partir de la fecha en que fueron adquiridos por FHipo. En el caso de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, dicha información está disponible desde enero de 2015 y hasta mayo de 2017, mientras que para los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, dicha información se muestra desde mayo de 2016 y hasta el mes de mayo de 2017.

Créditos Hipotecarios INFONAVIT

- a) Saldo insoluto de principal denominado en VSM

Periodo	Saldo Inicial Principal VSM
ene-15	-
feb-15	208,577.10
mar-15	208,928.04
abr-15	379,678.42
may-15	379,495.13
jun-15	777,260.08
jul-15	777,045.36
ago-15	900,368.44
sep-15	916,388.34
oct-15	907,099.67
nov-15	906,490.67
dic-15	896,358.99
ene-16	895,585.65
feb-16	886,238.89
mar-16	885,715.41
abr-16	876,162.69
may-16	875,328.60
jun-16	952,865.10
jul-16	952,120.24
ago-16	939,722.62
sep-16	939,268.41

oct-16	926,930.54
nov-16	926,443.26
dic-16	913,418.64
ene-17	911,829.83
feb-17	898,282.29
mar-17	897,785.27
abr-17	884,342.79
may-17	883,714.22

b) Movimientos de saldo de principal

Periodo	Movimientos de Principal del Mes(1) VSM
ene-15	208,577.10
feb-15	350.95
mar-15	170,750.38
abr-15	(183.29)
may-15	397,764.95
jun-15	(214.72)
jul-15	123,323.08
ago-15	16,019.90
sep-15	(9,288.68)
oct-15	(609.00)
nov-15	(10,131.67)
dic-15	(773.34)
ene-16	(9,346.76)
feb-16	(523.48)
mar-16	(9,552.71)
abr-16	(834.10)
may-16	77,536.50
jun-16	(744.86)
jul-16	(12,397.62)
ago-16	(454.21)
sep-16	(12,337.88)
oct-16	(487.28)
nov-16	(13,024.62)
dic-16	(1,588.81)
ene-17	(13,547.54)
feb-17	(497.02)
mar-17	(13,442.48)
abr-17	(628.56)

may-17	(14,237.75)
--------	-------------

(1) Los movimientos de Principal del mes consideran Amortización de Principal y Adquisición de Portafolio Hipotecario

c) Saldo insoluto de principal al final del periodo

Periodo	Saldo Final de Principal VSM
ene-15	208,577.10
feb-15	208,928.04
mar-15	379,678.42
abr-15	379,495.13
may-15	777,260.08
jun-15	777,045.36
jul-15	900,368.44
ago-15	916,388.34
sep-15	907,099.67
oct-15	906,490.67
nov-15	896,358.99
dic-15	895,585.65
ene-16	886,238.89
feb-16	885,715.41
mar-16	876,162.69
abr-16	875,328.60
may-16	952,865.10
jun-16	952,120.24
jul-16	939,722.62
ago-16	939,268.41
sep-16	926,930.54
oct-16	926,443.26
nov-16	913,418.64
dic-16	911,829.83
ene-17	898,282.29
feb-17	897,785.27
mar-17	884,342.79
abr-17	883,714.22
may-17	869,476.48

d) Intereses cobrados

Periodo	Intereses Cobrados ⁽²⁾ VSM
ene-15	2,613.12

feb-15	69.89
mar-15	5,549.99
abr-15	155.49
may-15	13,288.03
jun-15	910.90
jul-15	11,746.16
ago-15	794.47
sep-15	12,114.86
oct-15	1,924.68
nov-15	11,939.64
dic-15	348.94
ene-16	12,461.20
feb-16	1,441.80
mar-16	12,236.24
abr-16	1,187.08
may-16	13,844.86
jun-16	598.78
jul-16	13,822.66
ago-16	560.91
sep-16	13,603.64
oct-16	561.62
nov-16	13,941.94
dic-16	470.50
ene-17	14,086.00
feb-17	486.34
mar-17	13,771.95
abr-17	865.17
may-17	13,741.02

(2) La cobranza del INFONAVIT se lleva a cabo de manera bimestral

Créditos Hipotecarios FOVISSSTE

a) Saldo insoluto de principal denominado en VSM

Periodo	Saldo Inicial Principal VSM
may-16	-
jun-16	1,191,488.43
jul-16	1,187,572.47
ago-16	1,183,389.58
sep-16	1,179,498.02
oct-16	1,170,600.72

nov-16	1,164,986.89
dic-16	1,247,937.57
ene-17	1,239,920.19
feb-17	1,232,895.51
mar-17	1,225,709.61
abr-17	1,220,729.63
may-17	1,214,347.25

b) Movimientos de saldo de principal

Periodo	Movimientos de Principal del Mes (1) VSM
may-16	1,191,488.43
jun-16	(3,915.96)
jul-16	(4,182.89)
ago-16	(3,891.56)
sep-16	(8,897.31)
oct-16	(5,613.82)
nov-16	82,950.67
dic-16	(8,017.38)
ene-17	(7,024.68)
feb-17	(7,185.90)
mar-17	(4,979.98)
abr-17	(6,382.38)
may-17	(5,331.43)

(1) Los movimientos de Principal del mes consideran Amortización de Principal y Adquisición de Portafolio Hipotecario

c) Saldo insoluto de principal al final del periodo

Periodo	Saldo Final de Principal VSM
may-16	1,191,488.43
jun-16	1,187,572.47
jul-16	1,183,389.58
ago-16	1,179,498.02
sep-16	1,170,600.72
oct-16	1,164,986.89
nov-16	1,247,937.57
dic-16	1,239,920.19
ene-17	1,232,895.51
feb-17	1,225,709.61

mar-17	1,220,729.63
abr-17	1,214,347.25
may-17	1,209,015.82

d) Intereses cobrados

Periodo	Intereses Cobrados (2) VSM
may-16	5,538.91
jun-16	5,342.23
jul-16	5,501.31
ago-16	5,481.83
sep-16	5,263.97
oct-16	5,412.97
nov-16	5,606.41
dic-16	5,755.77
ene-17	5,721.67
feb-17	5,137.54
mar-17	5,664.19
abr-17	5,452.44
may-17	5,609.27

(2) La cobranza del INFONAVIT se lleva a cabo de manera bimestral

Composición de los Créditos Hipotecarios

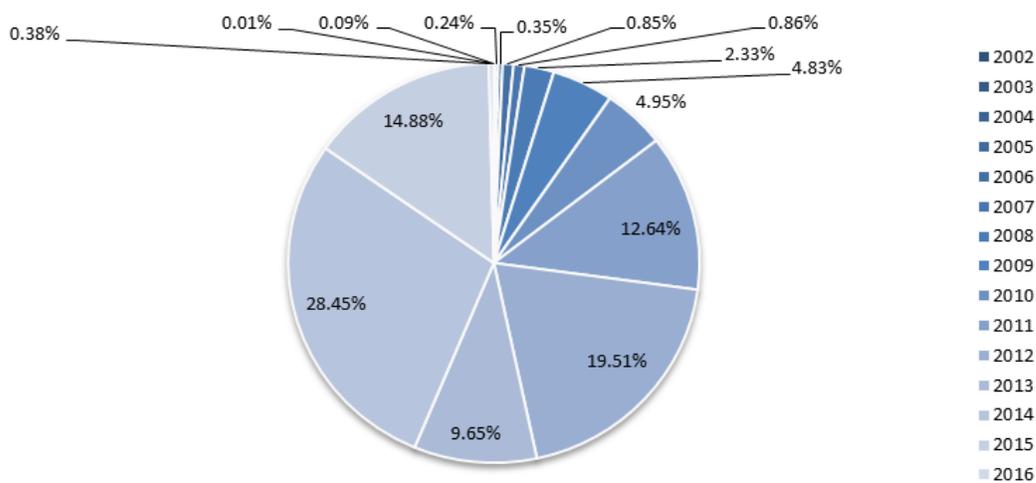
Ver sección “III.2.1 Descripción de los activos fideicomitidos - Composición de los Créditos Hipotecarios al 31 de mayo de 2017” del presente Prospecto.

Distribución de los Créditos Hipotecarios según su año de originación

La siguiente tabla contiene la distribución de los activos según su año de originación. De esta distribución se obtiene que aproximadamente el 80.0% de los créditos fueron originados después del año 2010, mismos que, en conjunto, alcanzan un saldo de capital de aproximadamente 4,100 millones de pesos.

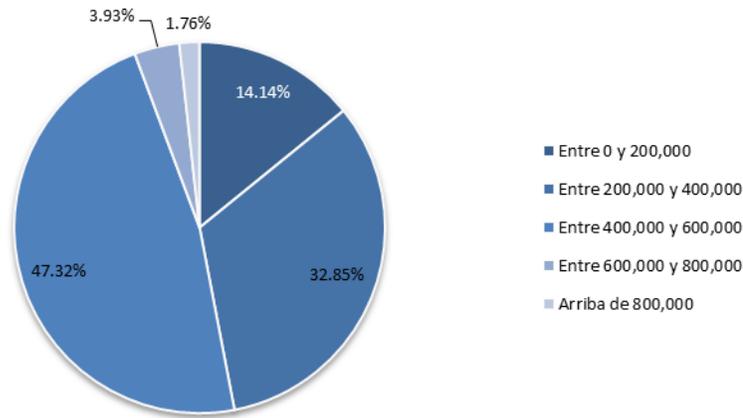
Distribución de los créditos según año de originación					
	Saldo de capital	%	Número de Créditos	%	Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
2002	273,467.18	0.01%	1.00	0.01%	5.00%
2003	4,382,935.55	0.09%	33.00	0.21%	5.00%
2004	11,356,482.23	0.24%	77.00	0.50%	5.16%
2005	16,565,387.86	0.35%	86.00	0.56%	5.41%
2006	40,608,556.54	0.85%	258.00	1.67%	5.16%
2007	40,917,729.24	0.86%	219.00	1.42%	5.15%
2008	110,935,176.04	2.33%	544.00	3.53%	6.39%
2009	230,472,248.43	4.83%	1,038.00	6.74%	7.73%

2010	235,972,279.84	4.95%	990.00	6.43%	8.63%
2011	602,841,354.92	12.64%	2,670.00	17.33%	9.05%
2012	930,698,309.62	19.51%	3,566.00	23.15%	8.84%
2013	460,178,414.40	9.65%	1,159.00	7.52%	6.41%
2014	1,356,934,988.83	28.45%	3,166.00	20.55%	5.88%
2015	709,769,420.49	14.88%	1,568.00	10.18%	5.93%
2016	18,025,216.00	0.38%	30.00	0.19%	5.98%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



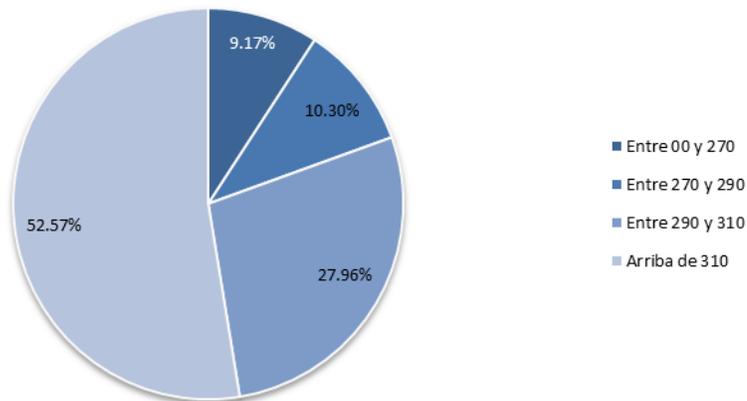
La siguiente tabla muestra la distribución de los activos de acuerdo al saldo de capital de los contratos. La mayor parte del saldo de capital (alrededor de 47.0%) se encuentra concentrada en créditos cuyo saldo se ubica entre MXN 400,000 y MXN 600,000 y únicamente el 0.6% de los créditos cuenta con un saldo de capital mayor a MXN 800,000.

Distribución de los créditos por saldo de capital					
	Saldo de capital	%	Número de	%	Tasa de
	MXN	%	Créditos	%	Interés
			#		en %
Entre 0 y 200,000	674,561,310.43	14.14%	4,573.00	29.69%	8.74%
Entre 200,000 y 400,000	1,566,873,618.31	32.85%	5,594.00	36.31%	8.03%
Entre 400,000 y 600,000	2,257,323,786.74	47.32%	4,872.00	31.63%	5.92%
Entre 600,000 y 800,000	187,232,394.46	3.93%	271.00	1.76%	8.02%
Arriba de 800,000	83,940,857.21	1.76%	95.00	0.62%	8.45%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



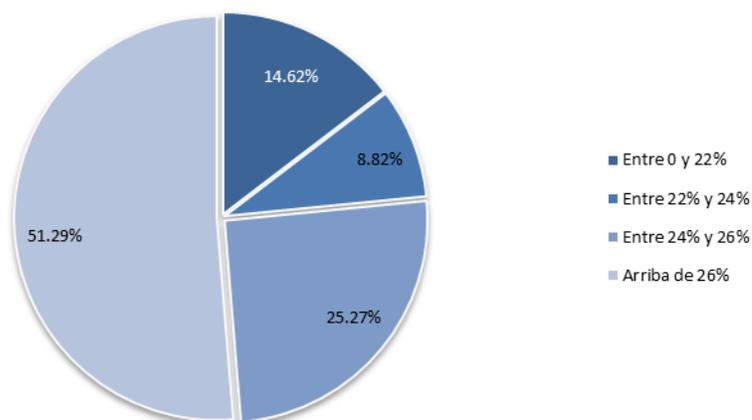
A continuación se muestra la distribución de los activos según el plazo remanente de los Créditos Hipotecarios. Aproximadamente el 50.0% de los créditos cuenta con un plazo remanente de entre 290 y 330 meses.

Distribución de los créditos por plazo remanente (meses)					
	Saldo de capital		Número de Créditos		Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
Entre 00 y 290	437,423,319.63	9.17%	2,192.00	14.23%	6.74%
Entre 290 y 310	491,104,384.27	10.30%	2,118.00	13.75%	8.75%
Entre 310 y 330	1,333,624,753.63	27.96%	5,283.00	34.29%	8.89%
Arriba de 330	2,507,779,509.62	52.57%	5,812.00	37.73%	5.96%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



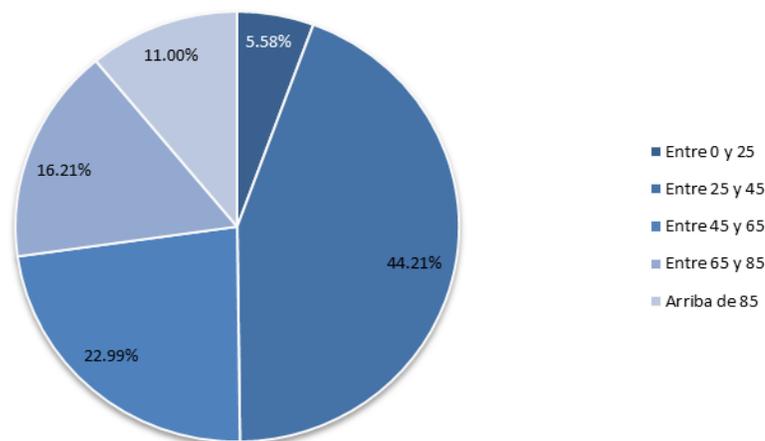
A continuación se presenta la distribución de los créditos según la razón pago a ingreso de los trabajadores (PTI o Relación de Pago a Ingresos). En particular, se observa que aproximadamente el 56.0% de los acreditados efectúa pagos periódicos de su crédito respectivo por un monto que equivale menos del 26.0% de ingreso.

Distribución de los créditos por PTI					
	Saldo de capital		Número de Créditos		Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
Entre 0 y 22%	697,320,237.47	14.62%	3,471.00	22.53%	7.87%
Entre 22% y 24%	420,666,519.67	8.82%	1,487.00	9.65%	8.46%
Entre 24% y 26%	1,205,354,283.97	25.27%	3,690.00	23.95%	7.84%
Arriba de 26%	2,446,590,926.05	51.29%	6,757.00	43.86%	6.36%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



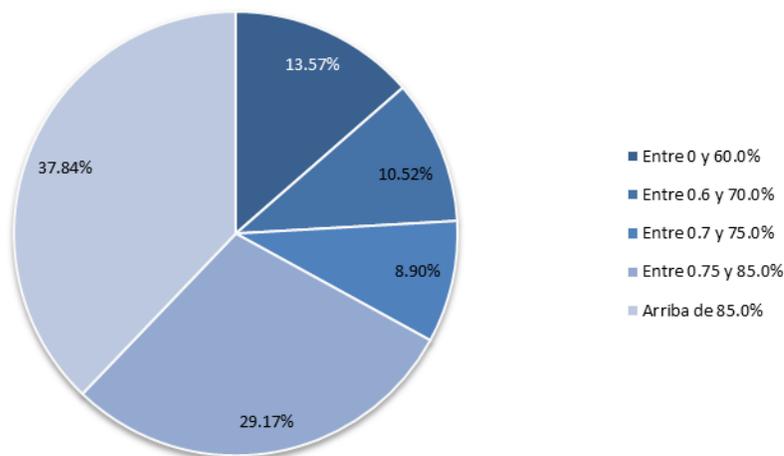
A continuación se presenta la distribución de los créditos según su antigüedad. En particular, es posible identificar que cerca del 85.0% de los créditos tiene una antigüedad menor a 85 meses, es decir, 7 años aproximadamente.

Distribución de los créditos por seasoning					
	Saldo de capital		Número de Créditos		Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
Entre 0 y 25	266,242,051.01	5.58%	571.00	3.71%	5.50%
Entre 25 y 45	2,109,025,272.43	44.21%	4,876.00	31.65%	5.93%
Entre 45 y 65	1,096,820,231.00	22.99%	4,026.00	26.13%	8.64%
Entre 65 y 85	773,129,784.58	16.21%	3,417.00	22.18%	9.02%
Arriba de 85	524,714,628.14	11.00%	2,515.00	16.33%	6.91%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



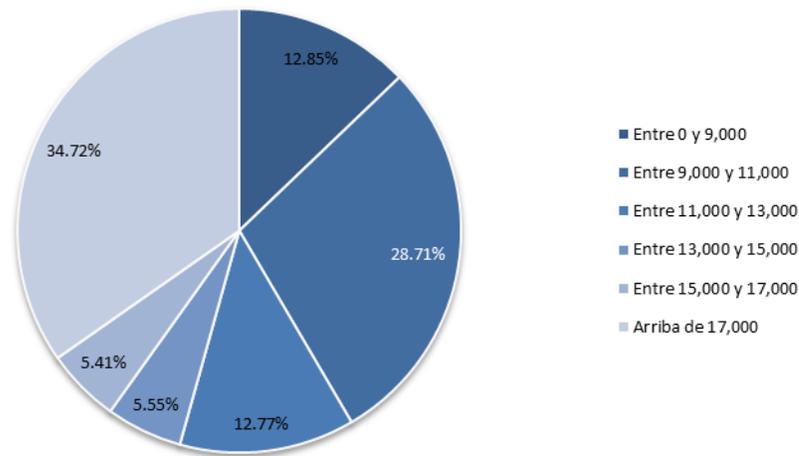
La siguiente tabla muestra la distribución de los créditos según la razón préstamo a avalúo. Aproximadamente el 60.0% de los créditos cuenta con una razón préstamo a avalúo (o LTV) menor a 85.0%.

Distribución de los créditos por LTV					
	Saldo de capital	%	Número de Créditos	%	Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
Entre 0 y 60.0%	647,281,323.70	13.57%	2,873.00	18.65%	6.70%
Entre 0.6 y 70.0%	501,628,122.19	10.52%	1,451.00	9.42%	6.41%
Entre 0.7 y 75.0%	424,588,768.32	8.90%	1,204.00	7.82%	6.33%
Entre 0.75 y 85.0%	1,391,291,701.79	29.17%	3,722.00	24.16%	6.34%
Arriba de 85.0%	1,805,142,051.16	37.84%	6,155.00	39.95%	8.30%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



En la siguiente tabla se refleja la distribución de los créditos según el nivel de ingreso de los acreditados. Aproximadamente el 40.0% de los acreditados cuenta con un salario mayor a MXN 17,000.

Distribución de los créditos por salario del acreditado					
	Saldo de capital	%	Número de Créditos	%	Tasa de Interés
	MXN	%	#	%	en %
Entre 0 y 9,000	612,732,591.04	12.85%	1,443.00	9.37%	5.00%
Entre 9,000 y 11,000	1,369,385,182.72	28.71%	3,528.00	22.90%	5.32%
Entre 11,000 y 13,000	609,334,420.31	12.77%	2,133.00	13.85%	6.62%
Entre 13,000 y 15,000	264,670,367.54	5.55%	1,178.00	7.65%	7.91%
Entre 15,000 y 17,000	257,818,157.96	5.41%	1,066.00	6.92%	8.09%
Arriba de 17,000	1,655,991,247.59	34.72%	6,057.00	39.32%	9.35%
Total	4,769,931,967.16	100.00%	15,405.00	100.00%	7.14%



Criterios de Elegibilidad

A continuación se muestran los criterios de elegibilidad que deberán cumplir los Créditos Hipotecarios INFONAVIT para cederse al patrimonio del Fideicomiso Emisor y los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE que respaldarán los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE.

Créditos Hipotecarios INFONAVIT

- Tasa de interés mínima: 8.5% en VSM
- LTV máximo a la fecha de originación: 95%
- Ingreso del mínimo del acreditado: 4.5 VSM
- Los créditos deberán tener una continuidad laboral de 12 bimestres al momento de la originación o 5 años de *seasoning* al momento de la cesión
- Edad mínima del acreditado: 18 años
- Plazo mínimo del crédito: 30 años
- PTI máximo del acreditado: 32%
- Denominados en VSM
- Índice de riesgo:

- a) Para todos aquellos créditos originados antes de agosto de 2009, cuyo índice de riesgo no haya sido calculado por el originador. .
- b) Para créditos originados de agosto de 2009 a septiembre de 2014, los créditos deberán tener al menos un puntaje de Índice de Riesgos de 1,920 puntos, calculado a la fecha de originación de cada crédito o bien actualizado por el originador posterior a su fecha de originación.
- c) Para créditos originados de octubre de 2014, en adelante, los créditos deberán cumplir un Índice de Riesgos a la fecha de originación de cada uno de los créditos de 1,920 puntos o su equivalente de tiempo en tiempo

En caso de que el crédito no cumpla con alguno de los incisos a) o b) pero tenga 5 años de antigüedad, se considera como crédito elegible.

- A la fecha de cesión (a FHipo) y a la fecha de corte, ningún crédito ha: (i) sido objeto de modificación, o (ii) estado sujeto a un período de prórroga.

Créditos Hipotecarios FOVISSSTE

- Tasa de interés mínima: 5% en VSM, fija.
- A la fecha de su adquisición (por parte de FHipo), el LTV es menor o igual a 95% para cada crédito hipotecario.
- Denominados en VSM.
- Todos los créditos hipotecarios, fueron otorgados a partir del 2002 en adelante y a la fecha de corte tienen una antigüedad mínima de 6 meses.
- Los deudores bajo el esquema Tradicional son: (a) trabajadores activos y pensionados del sector público ; y (b) a la fecha de corte han realizado al menos cuatro pagos quincenales por concepto del crédito.
- A la fecha de cesión (a FHipo) y a la fecha de corte, ningún crédito ha: (i) sido objeto de modificación, o (ii) estado sujeto a un período de prórroga.

Grado de Concentración de los Créditos Hipotecarios

Ver sección “III.2.1 Descripción de los activos fideicomitidos” del presente Prospecto, la cual muestra la concentración de los Créditos Hipotecarios en función de: entidad federativa en la que está ubicado el Inmueble, la edad del acreditado, el salario del Deudor Hipotecario en VSM a la fecha de originación, la tasa de interés en VSM a la que se encuentran sujetos.

III.2.3 Contratos y acuerdos

III.2.3.1. Contrato de Fideicomiso

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3186 de fecha 3 de julio de 2017 constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. El Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto para su consulta como Anexo D. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente:	Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso número F/2061, constituido por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso número F/2061, constituido por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Fines del Fideicomiso

(a) La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE al Fideicomiso por el Fideicomitente, en términos de los Contratos de Cesión, con el fin de colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista, para lo cual el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones y por lo tanto las facultades para cumplir las mismas:

1. Guardar, conservar y administrar el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que la guarda de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales se hará a través de su depósito con cada Administrador Primario conforme a lo previsto en los Contratos de Administración y los Contratos de Cesión y la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y los Derechos Fideicomisarios asociados a la Constancia FOVISSSTE, se hará a través de cada Administrador Primario, según lo previsto en el Contrato de Administración respectivo.
2. Conservar la titularidad de todos los activos y derechos cedidos en favor del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, (i) el derecho de cobro de todas y cada una de las cantidades pagaderas por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (incluidas las Hipotecas), (ii) el derecho de cobro de todas y cada una de las indemnizaciones pagaderas por las Aseguradoras bajo los Seguros, (iii) el derecho a recibir todos y cada uno de los beneficios otorgados por el Fondo de Protección de Pagos, (iv) los derechos de propiedad, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, con respecto a todos los Inmuebles Adjudicados, en su caso, para satisfacer obligaciones pendientes de los Deudores Hipotecarios, (v) el derecho

a recibir, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, el producto de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado, y (vi) el derecho de cobro al Administrador Primario de cualquier pago que realice en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT y del artículo 182 de la Ley del ISSSTE para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más, o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario.

3. Celebrar con FHipo, en su carácter de cedente, los Contratos de Cesión en la forma de los Anexos “F” y “G” del Contrato de Fideicomiso, por medio del cual FHipo afecta, cede y transmite a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE. En el entendido que el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE que respalden los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE, no deberá exceder, al momento de la Emisión, el 60% (sesenta por ciento) del saldo insoluto total de los Créditos Hipotecarios que sirvan como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
4. Celebrar con el Administrador Maestro, el Contrato de Administración Maestra en la forma del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario podrá pactar con el Administrador Maestro modificaciones al Contrato de Administración Maestra, según se prevé en dicho contrato; para celebrar cualquier modificación al mismo, el Fiduciario deberá recabar previamente el consentimiento por escrito del Representante Común (quien actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores), cuando ello no implique la afectación de los fondos de los Tenedores, debiendo notificar los términos de dichas modificaciones a las Agencias Calificadoras.
5. Atendiendo a lo establecido en el Contrato de Administración Maestra, celebrar el Contrato de Administración Maestra con un Administrador Maestro Sustituto en la forma del **Anexo “E”** del Contrato de Fideicomiso, para el caso de sustitución del Administrador Maestro, y celebrar los documentos y llevar a cabo los actos necesarios para formalizar dicha sustitución.
6. Celebrar con el INFONAVIT el Contrato de Administración INFONAVIT en la forma del Anexo “C” del Contrato de Fideicomiso, por medio del cual el Fiduciario otorgará una comisión sin representación al INFONAVIT con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, la custodia de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los Inmuebles Adjudicados correspondientes, otorgándoles ahora y en el futuro las facultades necesarias para la mejor realización de dicha administración y cubriendo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los honorarios pagaderos conforme a dichos contratos. El Fiduciario podrá pactar con el INFONAVIT modificaciones a cada Contrato de Administración, según se prevé en dicho contrato, para celebrar cualquier modificación al mismo, el Fiduciario deberá recabar previamente el consentimiento por escrito del Representante Común, cuando ello no implique la afectación de los derechos de los Tenedores, debiendo notificar los términos de dichas modificaciones a las Agencias Calificadoras.
7. Supervisar que el Administrador Maestro y los Administradores Primarios cumplan con las obligaciones que les corresponden de acuerdo con el Contrato de Administración Maestra y con los Contratos de Administración, respectivamente y, en caso de incumplimiento por parte del Administrador Maestro o de los Administradores Primarios, notificar por escrito al Representante Común de dicho incumplimiento. Asimismo, verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente, de los Administradores Primarios y del Representante Común, conforme a este Contrato y de los contratos, convenios, instrumentos y cualesquiera otros documentos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso, con base en la información y cantidades que reciba o que estén a su disposición

especialmente lo concerniente a la entrega de los distintos reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

8. Emitir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción de FHipo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describe en el presente Contrato, para lo cual deberá efectuar la Emisión de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos y condiciones del formato de Título Global que se adjunta al presente como Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso.
9. Emitir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso la Constancia y entregar la misma en la Fecha de Cierre a FHipo, en su carácter de cedente bajo cada Contrato de Cesión. Respecto a la Constancia y a la cesión de la misma, realizar los actos que sean necesarios o convenientes en términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
10. Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, convenios, contratos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o mantener su registro, según le instruya FHipo, incluyendo mas no limitándose a cualquier gestión o promoción ante la CNBV, la BMV o el Indeval.
11. Llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con el gran público inversionista (con la intermediación de los Intermediarios Colocadores) para lo cual deberá celebrar un contrato de colocación con los Intermediarios Colocadores, en el cual se establezca la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios substancialmente en los términos del Contrato de Colocación que se adjunta al presente como **Anexo "H"**, y, en su caso, un contrato de estructuración con la entidad que para tal efecto le instruyan.
12. Entregar el 100% (cien por ciento) del Producto Neto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y la Constancia a FHipo con el valor que a cada uno le corresponde, como parte de la contraprestación por la cesión de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los que sea titular en el Fideicomiso FOVISSSTE, de conformidad con lo establecido en cada Contrato de Cesión.
13. Abrir y mantener abierta a su nombre la Cuenta del Fideicomiso a través de la cual se llevará a cabo el registro y control de los recursos, así como la distribución e inversión de las cantidades integrantes del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario podrá abrir en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, aquellas cuentas adicionales que sean necesarias o convenientes para llevar el control de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso.
14. Aplicar las cantidades que reciba en la Cuenta del Fideicomiso para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores y al tenedor de la Constancia, según se describe en la Cláusula Décima Segunda siguiente, para lo cual hará las transferencias bancarias y pagos que se requieran. Aplicar las cantidades adicionales que aporte el Fideicomitente a la amortización anticipada total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el caso de que el Fideicomitente ejerza el derecho establecido en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso y esta circunstancia haya sido previamente notificada por escrito al Fiduciario.
15. Administrar y hacer las transferencias, cargos y abonos que se requieran en los términos del Contrato de Fideicomiso, a la Cuenta del Fideicomiso.
16. Llevar a cabo las sustituciones o readquisiciones de Créditos no Elegibles con FHipo, de conformidad con los Contratos de Cesión para lo cual suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales o cualquier otro documento que considere necesario o conveniente al efecto. En el entendido de que para cada ocasión en que se celebre un Contrato de Cesiones Adicionales, también deberán modificarse el Anexo "I" y el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso, con el

fin de adicionar la información correspondiente al crédito hipotecario sustituto y eliminar la información del Crédito no Elegible.

17. Supervisar, directa o indirectamente, en términos de los Contratos de Administración y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por los Administradores Primarios con el fin de lograr el cobro de Créditos Hipotecarios Vencidos; y (ii) la enajenación de Inmuebles Adjudicados.
18. Autorizar a los Administradores Primarios a efectuar la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Patrimonio del Fideicomiso, en el caso de liquidación total del Crédito Hipotecario respectivo y a llevar a cabo las promociones necesarias ante el registro público de la propiedad correspondiente a efecto de lograr la cancelación de las mismas.
19. Otorgar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los poderes necesarios a cada Administrador Primario para llevar a cabo, entre otros, las promociones necesarias ante el registro público de la propiedad correspondiente a efecto de lograr la cancelación de las Hipotecas en los términos del párrafo anterior.
20. Detentar, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, la propiedad de cualquier Inmueble Adjudicado, para lo cual firmará a través del INFONAVIT los instrumentos legales necesarios para formalizar su adjudicación, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, en favor del Fideicomiso y llegado el momento, su enajenación.
21. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario deberá proporcionar a dicha bolsa de valores la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 del citado Reglamento, así como aquella a que se refiere la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del mismo Reglamento en lo que se refiere al Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente o cualquier otra persona que tenga alguna obligación en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación anterior. Asimismo, cuando el Fideicomitente o cualquier otra persona tenga alguna obligación en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, proporcionar a la BMV en lo conducente la información requerida. El Fiduciario reconoce que en caso de incumplimiento de dicha obligación, le serán aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero del propio Reglamento, por lo que el Fideicomitente vigilará que el Fiduciario cumpla con dichas obligaciones. Asimismo, deberá cumplir con cualquier otra obligación que se prevea en el futuro por las disposiciones legales que correspondan. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar oportunamente a los funcionarios que den cumplimiento a lo dispuesto anteriormente.

Adicionalmente, el Fiduciario, con base en la información proporcionada por FHipo, a través de CH, y el Administrador Maestro, deberá presentar a la BMV y a la CNBV la información financiera, económica, legal y contable a que hace referencia el Título Cuarto de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores a que se encuentra obligado y demás que le resulte aplicable.

22. Proporcionar al Fideicomitente y al Fideicomisario en Segundo Lugar la información que sea necesaria para que éstos puedan preparar y presentar ante cualquier autoridad o particular, los avisos y declaraciones fiscales, contables, y demás aplicables que sean necesarios o convenientes para lograr los fines del Fideicomiso, según se establece en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. En caso de que sea necesario, firmar los documentos que el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador Maestro o cada Administrador le presenten con el fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso y llevar a cabo su administración. El Fiduciario podrá negarse a firmar exclusivamente en caso de comprobar que tiene una causa justificada.

23. Obtener dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social del Fiduciario, un ejemplar de los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, mismos que deberán estar dictaminados por el Auditor Independiente o, en su caso, por cualesquier otros auditores externos, en caso de que así lo requiera la legislación aplicable.
 24. En cada Fecha de Transferencia, el Fiduciario publicará vía EMISNET una copia del Reporte de Flujos que corresponda a cada Período de Generación.
 25. Celebrar cualquier contrato o convenio, suscribir cualquier instrumento, título de crédito o cualquier otro documento que sea necesario o conveniente para lograr los fines del Fideicomiso.
 26. Otorgar, por instrucciones de FHipo o del Representante Común, según corresponda y en los términos del Contrato de Fideicomiso, poderes generales o especiales para actos de dominio, actos de administración, pleitos y cobranzas, suscripción de títulos de crédito y cualquier otro que sea necesario o conveniente para lograr los fines del Fideicomiso, incluyendo la facultad de delegar dichos poderes y revocar dichas delegaciones, en el entendido que cualquier apoderado tendrá que notificar por escrito al Fiduciario sobre cualquier poder que otorgue o revoque.
 27. Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente pagados y cancelados de conformidad con sus términos, el Fiduciario entregará el remanente del Patrimonio del Fideicomiso al tenedor de la Constancia.
 28. Cumplir con las instrucciones que gire el Representante Común (quién actuará a su vez conforme a las instrucciones de la asamblea de Tenedores), de acuerdo con el Fideicomisario en Segundo Lugar, en cualquier asunto que no esté específicamente previsto en el presente Contrato, siempre y cuando dichas instrucciones sean consistentes con lo antes señalado.
 29. Contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por el Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso.
 30. Llevar a cabo cualquier acto necesario y/o conveniente para inscribir el Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG en un plazo que no deberá exceder de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la celebración del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la contratación de un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como mantener actualizada y vigente dicha inscripción y, en su caso, proceder a su cancelación.
- (b) El Fiduciario tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo todos los fines previstos en el presente Contrato según se establece en el artículo 391 de la LGTOC, debiendo actuar en todo momento con estricto apego a este Contrato y en lo no previsto lo hará como un buen padre de familia.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará de la siguiente manera:

1. Por todos y cada uno de los derechos que corresponden sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que serán cedidos al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Cesión INFONAVIT, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso junto con el

derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, así como el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, 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.

2. Por todos y cada uno de los derechos que correspondan sobre nuevos créditos hipotecarios INFONAVIT, junto con el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, que sean cedidos al Fiduciario por FHipo bajo cualquier título o causa, incluyendo en sustitución de Créditos no Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT, así como las cantidades pagadas por FHipo al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario INFONAVIT, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión INFONAVIT.
3. Por todos y cada uno de los Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE de los que FHipo sea titular como fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso FOVISSSTE.
4. Por cualquier cantidad que FHipo entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitación: (i) el monto de la aportación inicial del Fideicomitente descrita en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, (ii) así como por cualquier cantidad que el Cedente entregue al Fiduciario derivada de un Crédito no Elegible en términos del inciso (e) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT y (iii) el monto pagado por la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
5. Por el monto de cualquier reclamación sea cobrada a la Aseguradora de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
6. Por aquellas cantidades que sean pagadas bajo el Fondo de Protección de Pagos y distribuidas al Fiduciario, con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.
7. Por todas las cantidades que sean depositadas por INFONAVIT en el Fideicomiso Maestro de Cobranza bajo los términos del Contrato de Administración INFONAVIT (incluyendo, en su caso, sin limitación los montos pagaderos para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario INFONAVIT en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario, que realice en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y bajo el Seguro de Vida e Incapacidad).
8. Por los derechos derivados de cada Hipoteca INFONAVIT sobre cada uno de los Inmuebles INFONAVIT que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que han sido cedidos al Fideicomiso.
9. Por la propiedad, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, sobre los Inmuebles Adjudicados INFONAVIT que en el futuro resulten de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios Vencidos.
10. Por el Producto Neto de Liquidación, en la proporción que corresponda al Fideicomiso, que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario INFONAVIT que sea un Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación, la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado INFONAVIT, si lo hubiere).
11. Por el Producto Neto de la Colocación, el cual será pagado al Fideicomitente, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

12. Por las Inversiones Permitidas en las que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los fondos líquidos con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento.
13. Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar al Fideicomiso el Fideicomitente.

Conforme a la Circular 1/2005, las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que la relación anterior constituye el inventario sobre los recursos y/o derechos que conformarán el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de los demás recursos y/o derechos que llegaren a integrar en un futuro el Patrimonio del Fideicomiso, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Cuenta del fideicomiso

(a) El Fiduciario abrirá y mantendrá, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, la Cuenta del Fideicomiso. Inicialmente el Fiduciario abrirá a nombre del Contrato de Fideicomiso en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la Cuenta del Fideicomiso y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Contrato de Fideicomiso.

En cada Fecha de Transferencia, el Administrador Maestro entregará al Fiduciario y al Representante Común, el Reporte de Flujos en que describirá las cantidades transferidas a la Cuenta del Fideicomiso. Las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso serán invertidas por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, a partir de la fecha en que estén disponibles en la Cuenta del Fideicomiso.

La Cuenta del Fideicomiso operará de la siguiente forma:

(1) El Fiduciario recibirá en cada Fecha de Transferencia, en la Cuenta del Fideicomiso, todas las transferencias o depósitos que le entregue cada Administrador Primario o que haya recibido del Fideicomiso Maestro de Cobranza en relación con la Cobranza conforme cada Contrato de Administración. El fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza, respecto de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, y el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, respecto de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, realizarán dichas transferencias o depósitos a la cuenta que mantiene el Fiduciario en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso para abono en la Cuenta del Fideicomiso proporcionando el mismo día de la transferencia antes de las 14:00 horas copia del comprobante del depósito. El Fiduciario podrá modificar en cualquier momento las presentes instrucciones mediante aviso por escrito al Administrador Primario con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación.

(2) En cada Fecha de Pago, el Fiduciario aplicará el monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso para efectuar las Distribuciones de acuerdo con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

(3) Adicionalmente, el Fiduciario podrá hacer retiros de la Cuenta del Fideicomiso, con el consentimiento por escrito del Representante Común, para retirar cantidades que no debieren de haber sido depositadas en la Cuenta del Fideicomiso y sin embargo hayan sido depositadas en dicha cuenta por error.

(4) Las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso serán invertidas de conformidad con la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que todas las inversiones serán hechas a nombre del Fiduciario para el beneficio del Patrimonio del

Fideicomiso. Cualquier rendimiento derivado de dichas inversiones será considerado como parte integrante del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Respecto de aquellos Créditos Hipotecarios INFONAVIT cuya Cobranza se recibe en el Fideicomiso Maestro de Cobranza:

- (i) El Fideicomitente designará al Fiduciario como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Maestro de Cobranza, única y exclusivamente respecto de la Cobranza derivada de dichos Créditos Hipotecarios INFONAVIT transmitidos al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario, el Fideicomitente y el fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza suscribirán una Constancia de Adhesión y Derechos, en términos de dicho Fideicomiso Maestro de Cobranza.
- (ii) Cada Constancia de Adhesión y Derechos representará en favor del Fiduciario el derecho a recibir la Cobranza correspondiente a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, después de haberse descontado los gastos previstos en el Fideicomiso Maestro de Cobranza, la cual será transferida a la Cuenta del Fideicomiso, lo cual se plasmará en cada Constancias de Adhesión y Derechos.
- (iii) Respecto de aquellos Créditos Hipotecarios INFONAVIT cuya Cobranza debiera recibirse en el Fideicomiso Maestro de Cobranza, y por cualquier circunstancia extraordinaria no se recibe inicialmente en dicho fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que los Administradores Primarios de dichos Créditos Hipotecarios y Derechos Fideicomisarios FOVISSSTE depositen directamente la Cobranza respectiva en la Cuenta del Fideicomiso.

(c) En términos de lo dispuesto en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario deberá cumplir con al menos las siguientes medidas preventivas:

- i) *“Prever que se podrán realizar las operaciones a que se refiere el presente numeral en el contrato de Fideicomiso;*
- ii) *Pactar en el contrato de Fideicomiso: (x) que las operaciones a que se refiere el presente numeral se lleven a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorguen el fideicomitente, el fideicomisario o el comité técnico a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medio electrónicos, o bien (y) el tipo de operaciones que podrán realizar con la institución actuando por cuenta propia, y en su caso, sus características;*
- iii) *Prever en los contratos de Fideicomiso cláusulas que eviten que los derechos y obligaciones de la Institución Fiduciaria actuando con tal carácter y por cuenta propia se extingan por confusión, y*
- iv) *El departamento o área de la Institución Fiduciaria que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha Institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.”*

Constancia

(1) El Fiduciario emitirá la Constancia a FHipo, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar. La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso.

En consecuencia, la Constancia emitida dará derecho a FHipo a recibir el Monto Remanente en el orden de prelación previstos en la Cláusula Décima Segunda, inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

(2) FHipo, como tenedor inicial de la Constancia y cualquier tenedor subsecuente, podrá cederla total o parcialmente hasta por el 50% (cincuenta por ciento) de la misma. Una vez efectuada la cesión, la Constancia subsecuente será emitida a los cesionarios de FHipo conforme a lo previsto en el siguiente inciso. La Constancia podrá ser cedida y/o subdividida mediante notificación por escrito que su tenedor haga al Fiduciario, por lo que podrá ser cedida en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de la Constancia. El registro podrá ser consultado por los tenedores de la Constancia en todo momento.

(3) En caso de cesión y/o subdivisión, el titular de la Constancia 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 la Constancia deberá realizarse por el porcentaje que le indique el cedente al Fiduciario en la notificación mencionada en el inciso (2) anterior. Cualquier cesionario de una Constancia deberá entregar al Fiduciario los documentos que éste razonablemente le solicite a fin de cumplir con las disposiciones legales aplicables y con sus políticas internas de reconocimiento del cliente y lavado de dinero.

Readquisición del Patrimonio del Fideicomiso; amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal en UDIs de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre. El Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente podrá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el total del Saldo 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 de Mantenimiento que vencerán en la próxima Fecha de Pago. 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, de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso. 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 le entregue FHipo.

En caso de que el Fideicomitente no ejerza la facultad de readquisición otorgada en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que se haya alcanzado un Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el Fiduciario destinará la totalidad de las cantidades disponibles en la Cuenta del Fideicomiso para amortizar de manera anticipada los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la prelación prevista en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Inversión de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso

Las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso serán invertidas exclusivamente en Inversiones Permitidas. Las inversiones de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso se harán únicamente a través de la Cuenta del Fideicomiso y estarán, en todo momento, a nombre y para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. En ningún supuesto el Fiduciario deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o bien, en ningún otro tipo de valores que no se encuentren comprendidos dentro de la definición de Inversiones Permitidas.

El Fideicomitente, podrá girar instrucciones por escrito para la inversión de dichas cantidades en Inversiones Permitidas específicas (incluyendo montos y plazos) si cumplen con las limitaciones de la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y siempre y cuando dichas instrucciones sean entregadas antes de las 12:00 horas del día en que haya recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso o del día en que deban realizarse dichas inversiones.

Para el caso de que el Fideicomitente no emita instrucciones por escrito respecto de la inversión en Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 horas del día en que haya recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso o del día en que deban realizarse dichas inversiones, el Fiduciario procederá a la realización de la inversión de dichas cantidades en Inversiones Permitidas con un vencimiento que no podrá exceder al Día Hábil inmediato anterior a la próxima Fecha de Pago.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.2, inciso vii) de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a la presente cláusula, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el Contrato de Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como Fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

El Fiduciario y el Representante Común no serán responsables por los menoscabos que sufran las Inversiones Permitidas en que se inviertan las cantidades de la Cuenta del Fideicomiso en relación con su precio de adquisición por fluctuaciones en el mercado; a no ser por culpa, negligencia o dolo de su parte, en los términos del artículo 391 de la LGTOC.

Reporte de Preliminar de Distribuciones y Reporte Definitivo Distribuciones

(a) Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a permitir que el Representante Común y el Administrador Maestro tengan acceso, en forma electrónica, a la información del saldo y las Inversiones Permitidas en la Cuenta del Fideicomiso.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FHipo, a través de CH, estará obligado a enviar una copia de y a permitir que el Administrador Maestro tengan acceso a, en forma electrónica, a toda la información generada por cada Administrador Primario en términos de los Contratos de Administración, relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

Adicionalmente, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Administrador Maestro estará obligado a preparar y entregar al Representante Común para su aprobación, un Reporte Preliminar de Distribuciones 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación, en los términos del **Anexo “L”** del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá 1 (un) Día Hábil contado a partir de la fecha de entrega del Reporte Preliminar de Distribuciones correspondiente para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones de dicho reporte, en cuyo caso, el Administrador Maestro atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, volverá a entregar el Reporte Preliminar de Distribuciones correspondientes. En caso de que el Representante Común no haga comentarios o solicite aclaraciones dentro de dicho plazo, el Reporte Preliminar de Distribuciones correspondiente se entenderá como aceptado por el Representante Común.

El Administrador Maestro, estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario y al Representante Común, con base en el Reporte Preliminar de Distribuciones aprobado por el Representante Común, un Reporte Definitivo de Distribuciones en la Fecha de Determinación, en los términos del **Anexo “K”** del Contrato de Fideicomiso.

El Reporte Preliminar de Distribuciones será preparado por el Administrador Maestro con base en (i) el Reporte de Flujos que haya preparado con la información generada por cada Administrador Primario y verificada a su vez por el administrador maestro del Fideicomiso Maestro de Cobranza para esa Fecha de Pago, e (ii) información del saldo y las Inversiones Permitidas en la Cuenta del Fideicomiso. En el Reporte Preliminar de Distribuciones, el Administrador Maestro establecerá de forma preliminar el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Representante Común revisará y, en su caso, aprobará el Reporte Preliminar de Distribuciones entregado por el Administrador Maestro con el fin de que éste pueda preparar el Reporte Definitivo de Distribuciones.

El Reporte Definitivo de Distribuciones será preparado por el Administrador Maestro con base en (i) el Reporte Preliminar de Distribuciones aprobado por el Representante Común, e (ii) información del saldo y las Inversiones Permitidas en la Cuenta del Fideicomiso. En el Reporte Definitivo de Distribuciones se establecerá el monto definitivo de cada una de las Distribuciones que deba efectuar el Fiduciario en la Fecha de Pago inmediata siguiente.

En el caso de que el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente los Gastos de Mantenimiento y el Monto de Pago de Interés, el Administrador Maestro lo señalará en el Reporte Preliminar de Distribuciones y lo notificará por escrito a las Agencias Calificadoras el Día Hábil anterior a dicha Fecha de Pago. El Representante Común o el Administrador Maestro, según sea el caso, también notificarán por escrito a las Agencias Calificadoras el Día Hábil anterior a la siguiente Fecha de Pago en el caso de que no reciban, según sea aplicable, el Reporte Preliminar de Distribuciones, o no tenga acceso a la información sobre el saldo en la Cuenta del Fideicomiso o a la información generada por cada Administrador Primario en términos de los Contratos de Administración, relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

(b) A partir de la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Administrador Maestro, continuará obligado a preparar únicamente el Reporte Definitivo de Distribuciones en la Fecha de Determinación y dejará de estar obligado a preparar el Reporte Preliminar de Distribuciones. El Reporte Definitivo de Distribuciones será preparado con base en (i) los Reportes de Flujos, y (ii) los saldos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso. En el Reporte Definitivo de Distribuciones, el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Administrador Maestro entregará al Fiduciario el Reporte Definitivo de Distribuciones en la Fecha de Determinación.

Reglas y prelación de Distribuciones

(a) El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones con cargo a la Cuenta del Fideicomiso. El Fiduciario se limitará a realizar las Distribuciones correspondientes en la Fecha de Pago por los montos que se establezcan en el Reporte Definitivo de Distribuciones para esa Fecha de Pago que le envíe FHipo conforme a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

(b) El Fiduciario deberá destinar a las Distribuciones descritas en el Reporte Definitivo de Distribuciones que deba hacer en cada Fecha de Pago, el monto en Pesos que resulte de sumar (i) el monto total de la Cobranza que efectivamente reciba antes de dicha Fecha de Pago más (ii) el total del saldo en la Cuenta del Fideicomiso.

El monto disponible de recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso depositados en la Cuenta del Fideicomiso será aplicado a pagar cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario:

- (1) Pagará los Gastos de Mantenimiento, en su caso, pendientes de pago respecto de Fechas de Pago anteriores y, posteriormente, los correspondientes a dicha Fecha de Pago, para lo cual el Fiduciario efectuará los pagos con cargo a la Cuenta del Fideicomiso a quienes

tengan derecho a dichos pagos de conformidad con la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso, los cuales en conjunto y en cada Fecha de Pago no podrán exceder, en ningún caso, la cantidad en Pesos equivalente a E.U.A \$500,000.00 (quinientos mil dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América),

(2) Pagará el monto total de los intereses vencidos y no pagados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios,

(3) Pagará el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago,

(4) En caso de que el Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Emisión, pagará una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso hasta lograr que el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual a cero,

(5) En caso de que para dicha Fecha de Pago, el Aforo sea menor al Aforo Mínimo, y siempre que existan recursos suficientes se amortizará una cantidad equivalente a la cantidad que resulte menor de entre el monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso y el monto necesario para lograr que el Aforo Mínimo se reestablezca, en el entendido que el hecho de que el Aforo sea menor al Aforo Mínimo no constituirá Causa de Incumplimiento alguna,

(6) Durante todas las Fechas de Pago en las que se mantenga el Aforo Mínimo, entregará al tenedor de la Constancia los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso (ese monto total se denomina el "Monto Remanente"),

(7) Una vez que se hayan amortizado completamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y se haya aplicado en su totalidad los pagos previstos en los numerales anteriores de este inciso (b), entregará al tenedor de la Constancia el Monto Remanente.

Forma de Pago

A efecto de realizar cualquiera de los pagos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, con excepción de los recursos para hacer pagos al Fideicomitente, en su caso, el Representante Común deberá dar aviso al Fiduciario con una anticipación de cuando menos 2 (dos) Días Hábiles, señalando el monto y forma de dicho pago. Tras cerciorarse de que el pago señalado es procedente, el Fiduciario lo realizará directamente al beneficiario del mismo contra entrega de la documentación comprobatoria correspondiente.

A efecto de realizar cualquiera de los pagos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá cumplir con lo siguiente:

- (1) Tratándose del pago de la contraprestación a que se refieren los Contratos de Cesión, el Fiduciario entregará el Producto Neto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Constancia en la Fecha de Cierre.
- (2) Tratándose del pago de los Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario, tras cerciorarse de que el pago señalado es procedente, el Fiduciario los realizará directamente a cada parte contra entrega de la documentación comprobatoria correspondiente.
- (3) Tratándose de los pagos bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario transferirá en cada Fecha de Pago a través de y en el domicilio de Indeval el monto indicado en el Reporte Definitivo de Distribuciones correspondiente a dicha Fecha de Pago. Todos los pagos que por

concepto de intereses o principal (en la Fecha de Vencimiento o en forma anticipada) que se hagan bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se harán a prorrata entre los Tenedores.

- (4) Tratándose de pagos que correspondan al tenedor de la Constancia, de conformidad con la Cláusula Décima Segunda inciso (b) numeral (7) del Contrato de Fideicomiso, se harán según las instrucciones que por escrito entregue al Fiduciario dicho tenedor.

Defensa del Patrimonio

El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, de los Fideicomisarios o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

El Fideicomitente, y el Representante Común, en su caso, tendrán la obligación de notificar por escrito al Fiduciario de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de esa situación. El Fiduciario tendrá la obligación de nombrar a la persona que le instruya el Fideicomitente o, en su defecto, el Representante Común para que se encargue de ejercer los derechos derivados del mismo, o que proceda a su defensa dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción. El Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna por la actuación de dichos apoderados ni por el pago de los honorarios o gastos que los mismos devenguen o causen. En caso de que el Fideicomitente no nombre a una persona para que asuma esa responsabilidad dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al aviso de la situación que puede afectar al Patrimonio del Fideicomiso o que el Fideicomitente tenga un conflicto de intereses en dicha situación, el Representante Común tendrá el derecho de hacer esa designación, en los términos antes descritos.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente y del Representante Común, según corresponda, para que se lleve a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con ese aviso la responsabilidad del Fiduciario.

Sin embargo, en caso de urgencia, el Fiduciario llevará a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados de éste, incluyendo el nombramiento de apoderados, sin perjuicio de la obligación del Fideicomitente o, en su defecto, del Representante Común, de instruir al Fiduciario para que otorgue los poderes suficientes.

III.2.3.2. Contratos de Cesión

II.2.3.2.1 Contrato de Cesión INFONAVIT

Cesión de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT

(a) Mediante la celebración del Contrato de Cesión INFONAVIT, el Cedente en este acto afecta, aporta, cede y transmite en forma total, sin ninguna reserva, libres de gravámenes y sin limitaciones a su titularidad al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y éste adquiere en propiedad fiduciaria en esta misma fecha la titularidad de todos y cada uno de los derechos que correspondan a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que se identifican en forma individual en el Anexo B del Contrato de Cesión INFONAVIT, junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan (incluyendo, sin limitación, los derechos que corresponden a las Hipotecas, los derechos como beneficiario de los Seguros y el derecho a recibir los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda) de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, con excepción de las Cantidades Excluidas.

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, el Cedente sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión INFONAVIT y la única responsabilidad del Cedente es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que el Cedente sustituya o readquiera el o los Créditos No Elegibles, según se establece en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT.

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

(c) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 390 del Código de Comercio, el Fiduciario conviene en presentar, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración, el Contrato de Cesión INFONAVIT o cualquiera de las modificaciones del mismo según sean convenidas por las partes de tiempo en tiempo, para su inscripción en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio correspondiente (el “RUG”), y entregará evidencia al Representante Común de dicha inscripción dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación ante el RUG. En caso de incumplimiento se facultará a FHipo para llevar a cabo la inscripción de este Contrato o cualquiera de las modificaciones al mismo en el RUG, dentro de un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles posteriores al incumplimiento del Fiduciario, en caso de que el Cedente incumpla con la obligación antes referida, dicho incumplimiento constituirá una causa de vencimiento anticipado.

Contraprestación

Como contraprestación por la cesión prevista en el Contrato de Cesión INFONAVIT, el Cedente tiene derecho a recibir, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, el 100% (cien por ciento) del Producto Neto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que corresponda a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y la Constancia.

Aceptación del Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales

(a) El Fiduciario, por medio del Contrato de Cesión INFONAVIT, designa al INFONAVIT depositario de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales de los Créditos Hipotecarios, en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración INFONAVIT. El INFONAVIT, por medio del Contrato de Cesión INFONAVIT, el Contrato de Administración INFONAVIT y del Contrato de Fideicomiso acepta dicho encargo de acuerdo a los términos de dichos contratos y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

(b) El Fiduciario y el Representante Común no tendrán la responsabilidad de determinar si un documento es válido o legalmente exigible, 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 Fiduciario, ni de la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario de los Seguros o del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda.

(c) Las partes del Contrato de Cesión INFONAVIT convienen que el INFONAVIT, en su carácter de Administrador Primario, tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración INFONAVIT. Sin embargo, dicha posesión no le dará ningún derecho de propiedad sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y el beneficio de los Seguros.

Declaraciones del Cedente respecto de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT; limitación de responsabilidad

El Cedente declara al Fiduciario y al Representante Común, para beneficio del Representante Común y de los Tenedores, que:

1. Inmediatamente antes de la fecha de celebración del Contrato de Cesión INFONAVIT, era, en la proporción señalada en el Anexo “B” del Contrato de Cesión INFONAVIT, el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y sus accesorios incluyendo, los Seguros, así como el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, los que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
2. La descripción de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT en el Anexo B del Contrato de Cesión INFONAVIT contiene el saldo insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos créditos – el cual refleja en forma precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Deudor Hipotecario, seguro o tercero con respecto a cada Crédito Hipotecario INFONAVIT hasta la Fecha de Corte.
3. Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios INFONAVIT son legalmente válidos y exigibles 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 encuentra denominado en unidades de salario mínimo o en pesos indexados a unidades de salario mínimo con una tasa de interés y pagos fijos. Los Créditos Hipotecarios INFONAVIT corresponden a la descripción que de ellos se hace en el Anexo B del Contrato de Cesión INFONAVIT.
4. Cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT 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.
5. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios INFONAVIT son legalmente exigibles conforme a sus términos, y el Deudor Hipotecario, de conformidad con la documentación y las declaraciones hechas en el contrato, estaba plenamente capacitado para celebrar el Crédito Hipotecario INFONAVIT al momento de celebrar el mismo.
6. Todas las obligaciones del INFONAVIT, según se prevén en los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, han sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión INFONAVIT ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del INFONAVIT pendiente de cumplimiento.
7. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT ha sido desembolsado, no existen obligaciones de desembolsos adicionales, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y el registro de las Hipotecas han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Cedente.
8. A la fecha del Contrato de Cesión INFONAVIT no tienen conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
9. A la Fecha de Corte, ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT ha sido objeto de una modificación, ha sido prorrogado, ha tenido un incumplimiento de pago por un plazo mayor a 30 (treinta) días calendario y ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT se encuentra en incumplimiento de pago o sin relación laboral a la Fecha de Corte.
10. A la fecha del Contrato de Cesión INFONAVIT, no se tiene conocimiento de que existe un incumplimiento significativo de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos

Hipotecarios INFONAVIT (distintos de incumplimiento de pago) o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT.

11. A la fecha del presente no tienen conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil.
12. No han (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT, (iii) liberado ninguna Hipoteca, (iv) cedido o enajenado ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT, 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 INFONAVIT distinta de los ajustes que resultan del uso de las unidades de valor (salarios mínimos del Distrito Federal) en la cual dichos Créditos Hipotecarios INFONAVIT están denominados.
13. A esta fecha, cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT se encuentra al corriente en sus pagos, tanto por concepto de interés, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario INFONAVIT respectivo y ningún Deudor Hipotecario está en incumplimiento de cualquier obligación respecto a su Crédito Hipotecario INFONAVIT.
14. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Cesión INFONAVIT con respecto a los Créditos Hipotecarios INFONAVIT se han regido conforme a prácticas y políticas legales, prudentes y comunes para un organismo de servicio social mexicano y conforme a las políticas del INFONAVIT.
15. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT no otorgan al Deudor Hipotecario ninguna excepción adicional a (i) las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca y (ii) las previstas en la Ley del INFONAVIT y la Ley Federal del Trabajo.
16. Ningún Crédito Hipotecario INFONAVIT otorga al Deudor Hipotecario el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en cualquier Crédito Hipotecario INFONAVIT o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario INFONAVIT ni sujetará dicho Crédito Hipotecario INFONAVIT a compensación u otra excepción similar.
17. Los Créditos Hipotecarios INFONAVIT cumplen con las disposiciones legales aplicables referentes a intereses.
18. Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.
19. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles y el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, no existe garantía o medio adicional que responda del cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios INFONAVIT.
20. Cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT cuenta con un expediente que contiene por lo menos el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario INFONAVIT y la Hipoteca, con el sello de inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente.
21. Todas y cada una de las Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre viviendas ubicadas en México.

22. A la Fecha de Cierre, no tienen conocimiento de (i) ningún incumplimiento, por parte de ningún Deudor Hipotecario, de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que algún Deudor Hipotecario haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.
23. A la fecha del Contrato de Cesión INFONAVIT no tienen conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
24. A la fecha del Contrato de Cesión INFONAVIT no tienen 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.
25. Cada Inmueble cuenta con un Seguro de Daños y las pólizas de dichos Seguros de Daños han sido debidamente contratados con la Aseguradora, la cual está debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros como una institución de seguros.
26. Las pólizas de los Seguros 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.
27. Según corresponda, cada Crédito Hipotecario INFONAVIT se encuentra respaldado por y hasta el límite del Fondo de Protección de Pagos.
28. La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, las Hipotecas, los Seguros, el Fondo de Protección de Pagos, incluyendo los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del INFONAVIT, es la información completa (sin omisiones en cuanto a la identificación del Deudor Hipotecario y el saldo del Crédito Hipotecario) y contiene como mínimo, la documentación respecto de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT que se describe en el numeral 20 de este inciso.
29. La información contenida en el Anexo B del Contrato de Cesión INFONAVIT, concuerda sustancialmente con la información contenida en los Expedientes de Crédito respectivos y dicha información es verdadera, precisa y no adolece de omisiones que impidan identificar los Créditos Hipotecarios.
30. La cesión de la proporción de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT señalada en el Anexo "B" del Contrato de Cesión IFONAVIT, las Hipotecas y el beneficio de los Seguros al Patrimonio del Fideicomiso realizada por el Cedente, es una transmisión válida de conformidad con la legislación federal y local aplicable.
31. Cada uno de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, fue otorgado con respecto a un Inmueble y está regido por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) inscripción en el registro público de la propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.
32. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cumple con los criterios de elegibilidad analíticos que se señalan en el Anexo "E" del Contrato de Cesión INFONAVIT.

(b) El Cedente responderá ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, por las declaraciones hechas en el inciso (a) anterior únicamente en la forma descrita en los incisos (c) y (d) que siguen. El Fiduciario, con ese carácter, y el Representante Común, mediante la suscripción del Contrato de Fideicomiso y el Título Global, por cuenta de los Tenedores, reconocen que el Cedente no asume responsabilidad alguna por la solvencia económica o la capacidad de pago de ninguno de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, situación que se insertará de forma inequívoca en el Prospecto que se emitirá en relación a la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para el debido conocimiento de los Tenedores.

(c) En el supuesto que el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador Maestro, en su caso, identifiquen la existencia de algún Crédito no Elegible, el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador Maestro, lo notificarán por escrito al Cedente (con copia al Representante Común, al Fiduciario, a FHipo, o al Administrador Maestro respectivamente) a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en el que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha circunstancia. Salvo en el caso del inciso 20 anterior, cuando reciba el aviso de que un Crédito no Elegible ha sido identificado, el Administrador tendrá un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho Crédito no Elegible.

(d) En el supuesto de que el Cedente reciban un aviso de acuerdo al inciso (c) anterior de la existencia de un Crédito no Elegible y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, el Cedente tendrá la opción entre (i) sustituir el Crédito no Elegible; o (ii) readquirir el Crédito no Elegible mediante el reembolso de la contraprestación que le corresponda de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT.

Readquisición de Créditos no Elegibles

(a) A elección del Cedente, la sustitución o readquisición de un Crédito no Elegible, según corresponda, se llevará a cabo dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Quinta, inciso (c), del Contrato de Cesión INFONAVIT. En caso de que el Cedente haya optado por sustituir el Crédito no Elegible, al momento de la sustitución el crédito hipotecario que se ofrezca como sustituto:

(i) deberá tener un saldo insoluto de principal igual o mayor al Crédito no Elegible que sustituye,

(ii) deberá tener un plazo remanente de amortización igual o menor al Crédito no Elegible que reemplaza,

(iii) deberá tener una tasa de interés igual o mayor a la del Crédito no Elegible que reemplaza,

(iv) no deberá haber incurrido en incumplimiento de pago más de 30 (treinta) días naturales desde su otorgamiento,

(v) deberá estar al corriente en sus pagos, y

(vi) deberá cumplir con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión INFONAVIT.

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

(b) En el caso de sustitución de un Crédito no Elegible, el Cedente, en su caso, deberá, con el objeto de formalizar dicha sustitución, entregar al Fiduciario, en la fecha de sustitución:

(i) un Contrato de Cesión Adicional con respecto al crédito hipotecario sustituto debidamente celebrado por un funcionario del Cedente con facultades suficientes,

(ii) una certificación en la forma del Anexo D del Contrato de Cesión INFONAVIT, suscrita por el Administrador Maestro señalando que el crédito hipotecario sustituto cumple con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión INFONAVIT y las condiciones establecidas en el inciso (a) antes mencionado,

(iii) un nuevo Anexo B para el Contrato de Cesión INFONAVIT, un nuevo Anexo “J” para el Contrato de Fideicomiso y un nuevo Anexo “B” para el Contrato de Administración, adicionado con la información correspondiente al crédito sustituto y eliminando la información del Crédito no Elegible,

(iv) el expediente correspondiente al nuevo crédito hipotecario, que cumpla con los requisitos señalados en la Cláusula Quinta, inciso (a) numeral 20, del Contrato de Cesión INFONAVIT, el cual será aceptado por el Administrador, y

(v) un endoso firmado por la Aseguradora por medio del cual se incluya al Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al crédito hipotecario sustituto, eliminando la descripción del Crédito no Elegible que se sustituye.

(c) Tan pronto como el Fiduciario constate que se han cumplido las condiciones y entregado los documentos señalados en el inciso (b) anterior, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales en la forma del Anexo C del Contrato de Cesión INFONAVIT mediante el cual transmitirá la titularidad de el o los Créditos Hipotecarios substituidos por el Cedente, y (ii) autorizará por escrito al Administrador para que entregue al Cedente el o los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales respectivos, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

(d) Todos los flujos relacionados con un Crédito no Elegible serán para beneficio del Fideicomiso hasta, pero sin incluir la fecha en que surta efectos la substitución, a partir de esa fecha serán para beneficio del Cedente, según sea el caso. Todos los flujos relacionados con un crédito hipotecario sustituto serán para beneficio del Cedente, hasta pero sin incluir la fecha en que surta efectos la substitución, a partir de esa fecha serán para beneficio del Fideicomiso.

(e) Para el caso de que el Cedente haya elegido readquirir el Crédito no Elegible deberá pagar al Fiduciario, en forma proporcional a su participación en el Crédito Hipotecario INFONAVIT, una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de dicho Crédito Hipotecario INFONAVIT más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito Hipotecario INFONAVIT, en su caso. El saldo de la Constancia emitida a favor del Cedente no será modificado en forma alguna. El pago se hará mediante transferencia a la Cuenta del Fideicomiso a más tardar el Día Hábil en que vence el plazo indicado en el inciso (a) de esta Cláusula. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que el Cedente le solicite para acreditar la cesión de los derechos sobre dicho crédito al Cedente y liberará al INFONAVIT del depósito del Expediente de Crédito del Crédito no Elegible correspondiente. El monto recibido por una readquisición será contabilizado como parte de la Cobranza bajo el Contrato de Administración INFONAVIT.

(f) Los gastos que se generen por la substitución o readquisición de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT por el Cedente conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT correrán a cargo del Cedente, en forma proporcional a su participación en los Créditos no Elegibles objeto de la substitución o readquisición.

II.2.3.2.2 Contrato de Cesión FOVISSSTE

La Cesión de la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE únicamente está sujeta al cumplimiento de las Condiciones Suspensivas señaladas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Cesión FOVISSSTE, el Cedente, mediante la celebración del Contrato de Cesión FOVISSSTE, en este acto, aporta, cede, transmite y entrega en favor del Fideicomiso, quien reconoce y acepta dicha transmisión y recibe libre de cualquier gravamen y sin limitación de dominio alguna, la propiedad y titularidad de la Constancia de Derechos Fiduciarios No. 9, que ampara el portafolio de los Derechos de Crédito Hipotecario que se identifican en el Anexo E del Contrato de Cesión FOVISSSTE.

El fiduciario del Fideicomiso, en su carácter de cesionario del Contrato de Cesión FOVISSSTE, expresamente acepta y reconoce la cesión de la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE, así como el ser titular a partir de la fecha de celebración del Contrato de Cesión FOVISSSTE de todos los derechos y obligaciones que tenía el Cedente hasta esa fecha bajo la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE.

Declaración del Cedente respecto de cada uno de los Derechos de Crédito Hipotecario que se encuentran asociados a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE

El Cedente declara al fiduciario del Fideicomiso, en su carácter de cesionario del Contrato de Cesión FOVISSSTE, respecto de cada uno de los Derechos de Crédito Hipotecario listados en el Anexo "E" del Contrato de Cesión FOVISSSTE, que:

- a) FHipo es el único y legítimo titular de cada uno de los Derechos de Crédito que se asocian a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE.
- b) Los contratos que documentan los Derechos de Crédito son legalmente válidos y exigibles y fueron otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las Leyes Aplicables.
- c) Cada uno de los Créditos Hipotecarios asociados a la Constancia de Derechos Fiduciarios FOVISSSTE y sus correspondientes Hipotecas, están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el registro público de la propiedad correspondiente a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la Ley Aplicable.
- d) Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios son legalmente exigibles conforme a sus términos, y el Deudor Hipotecario, de conformidad con la documentación y las declaraciones realizadas en el contrato respectivo, estaba plenamente capacitado para celebrar el Crédito Hipotecario al momento de su celebración.
- e) El monto total a cargo del FOVISSSTE de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado. No existen obligaciones de desembolso adicionales, todos los gastos y costos incurridos en relación con la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Fideicomitente.
- f) No se tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
- g) Los Derechos de Crédito se derivan de Créditos Hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva y usada.

- h) Cada uno de dichos créditos se encuentra denominado en VSM y tiene una tasa de interés mínima de 5% (cinco por ciento) fija.
- i) Todos los Créditos Hipotecarios, fueron otorgados a partir del 2002 en adelante y a la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE tienen una antigüedad mínima de 6 (seis) meses.
- j) A la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de las garantías ("LTV") es menor o igual a 95% (noventa y siete por ciento) para cada Crédito Hipotecario.
- k) Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo.
- l) Los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios bajo el esquema Tradicional (individual y/o mancomunado) son: (a) trabajadores activos y pensionados del sector público; y (b) a la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE han realizado al menos cuatro pagos quincenales por concepto del Crédito Hipotecario.
- m) A la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE, ningún Crédito Hipotecario ha: (i) sido objeto de modificación; (ii) estado sujeto a un Período de Prórroga; o (iii) generado intereses moratorios por un incumplimiento de pago durante los últimos 12 (doce) meses.
- n) A la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE, cada uno de los Créditos Hipotecarios se encuentra al corriente en sus pagos, tanto por concepto de interés, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario respectivo y ningún Deudor Hipotecario está en incumplimiento de cualquier obligación respecto a su Crédito Hipotecario.
- o) Los Créditos Hipotecarios se encuentran libres de Gravámenes, salvo por la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente.
- p) A la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE, no existe un incumplimiento de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (distintos de incumplimiento de pago) 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.
- q) A la fecha del Contrato de Cesión FOVISSSTE, no se ha (i) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente, (ii) liberado ninguna Hipoteca, (iii) cedido, salvo por la transmisión a FHipo, o enajenado ningún Crédito Hipotecario, o (iv) 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 distinta de los ajustes que resultan de la actualización de VSM en la cual dichos Créditos Hipotecarios se encuentran denominados.
- r) El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido conforme a prácticas y políticas legales, prudentes y comunes para un organismo de servicio social mexicano y conforme a los manuales, reglamentos, leyes y demás disposiciones en materia de administración y cobranza de créditos aplicables al Administrador. Por lo anterior, no se considerarán como elegibles aquellos Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados bajo prácticas indebidas y/o en general fuera de las prácticas y políticas del Administrador antes mencionadas.

- s) Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario ninguna excepción adicional a: (i) las previstas en la ley en el caso de ejecución de la Hipoteca; y (ii) las previstas en la Ley del ISSSTE, particularmente el derecho de Prórroga a que alude el artículo 183 de la Ley del ISSSTE.
- t) Ningún Crédito Hipotecario otorga al Deudor Hipotecario el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en cualquier Crédito Hipotecario 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.
- u) Los Créditos Hipotecarios cumplen con las Leyes Aplicables en relación a los intereses.
- v) Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existe garantía adicional que responde por el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
- w) A la fecha Contrato de Cesión FOVISSSTE, el Fideicomitente no tiene conocimiento de la existencia de algún procedimiento tendiente a la expropiación de algún Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, huracanes u otros desastres naturales.
- x) Cada Inmueble cuenta con Seguro y la póliza del Seguro correspondiente ha sido debidamente contratada con la aseguradora, la cual se encuentra debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros como una institución de seguros.
- y) Las pólizas del Seguro han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto la vigencia de dicho Seguro se encuentran en plena vigencia.
- z) Cada uno de los Créditos Hipotecarios cumple con los criterios de elegibilidad analíticos que se señalan en el Anexo H del Contrato de Cesión FOVISSSTE.
- aa) Cada uno de los Créditos Hipotecarios fue otorgado respecto a un Inmueble y se encuentran regidos por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten a FOVISSSTE transmitir los Derechos de Crédito correspondientes al Fideicomiso, sin necesidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo o de notificación a los deudores respectivos en términos similares al artículo 2,926 del Código Civil para la Ciudad de México.

Contraprestación

Como contraprestación para el Fideicomitente por las cesión prevista en el Contrato de Cesión FOVISSSTE, el Fideicomitente tiene derecho a recibir: el 100% (cien por ciento) del Producto Neto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que corresponda a los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE (la “Contraprestación”).

Condiciones Suspensivas

El Fideicomitente y fiduciario del Fideicomiso, en su carácter de cesionario del Contrato de Cesión FOVISSSTE, convienen que la transmisión pactada en el Contrato de Cesión FOVISSSTE queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas (las “Condiciones Suspensivas”):

i) que se lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la misma se liquide exitosamente; y

ii) que el contrato de crédito de fecha 28 de julio de 2016, celebrado entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreedor, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/2874, como deudor y FHipo, como garante limitado, por una cantidad de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) sea liquidado en su totalidad con los recursos derivados de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores.

Registro de Constancias de Derechos Fiduciarios

La Constancia de Derechos Fiduciarios identificada bajo y con el No. 9 que ampara el portafolio de los Derechos de Crédito Hipotecario que se identifican en el Anexo “E” del Contrato de Cesión FOVISSSTE, será inscrita en el Registro de Constancias de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso FOVISSSTE; y (ii) el Fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE actualizará los datos del Registro de Constancias de Derechos Fiduciarios y asentará al Cesionario como Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso FOVISSSTE, respecto de la Constancia de Derechos Fiduciarios identificada bajo y con el No. 9 que ampara el portafolio de los Derechos de Crédito Hipotecario que se identifican en el Anexo “E” del Contrato de Cesión FOVISSSTE.

Registro del Contrato de Cesión FOVISSSTE en el RUG

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 390 del Código de Comercio, el Fiduciario conviene en presentar el Contrato de Cesión FOVISSSTE y las modificaciones al mismo según sean convenidas por las partes de tiempo en tiempo, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del mismo, para su inscripción en la Sección Única del RUG, y entregará evidencia al Representante Común de dicha inscripción dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación ante el RUG. En caso de que se presente un incumplimiento por parte del Fiduciario a la obligación antes referida se facultará al Cedente para llevar a cabo la inscripción del Contrato de Cesión FOVISSSTE o cualquiera de las modificaciones al mismo en el RUG, dentro de un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles posteriores al incumplimiento del Cesionario, en caso de que el Cedente incumpla con la obligación antes referida, dicho incumplimiento constituirá una causa de vencimiento anticipado.

Derechos de Crédito No Elegibles y Cesión de Derechos de Crédito Substitutos.

En caso de que el Cedente o el FOVISSSTE: (i) reciban un Requerimiento de Reemplazo por parte del Fiduciario del Fideicomiso; o (ii) que una o más de las declaraciones señaladas por el Cedente en la Cláusula 2.2 del Contrato de Cesión FOVISSSTE, no sean total o parcialmente correctas, el Cedente o el FOVISSSTE estarán obligados a, dentro de un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la actualización de los supuestos mencionados en los incisos (i) y (ii), respectivamente, de esta Cláusula, reemplazar el Derecho de Crédito No Elegible con: (1) un Derecho de Crédito Substituto; (2) otros derechos de crédito que cumplan con las declaraciones señaladas en la Cláusula 2.2; o (3) en su defecto y solo en caso de no existir un Derecho de Crédito que cumpla con las declaraciones señaladas en la Cláusula 2.2, aportaciones en efectivo al Cesionario hasta por monto equivalente al Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo. En todo caso, la sustitución y/o aportaciones antes mencionadas deberán ser aprobadas y a satisfacción del Fiduciario del Fideicomiso.

El reemplazo de Derechos de Crédito Hipotecario deberá efectuarse conforme a los términos establecidos en el Fideicomiso FOVISSSTE. Los gastos que se generen con motivo de lo anterior, correrán a cargo del Cedente.

En caso que el Cedente o el FOVISSSTE reemplacen un Derecho de Crédito No Elegible, en adición al cumplimiento de todas las declaraciones señaladas en la Cláusula 2.2 de este Contrato, al momento del reemplazo, el derecho de crédito que se ofrezca como sustituto deberá:

- a. Tener un saldo insoluto de principal igual o mayor al Derecho de Crédito No Elegible que sustituye; y
- b. Deberá tener una tasa de interés igual o mayor al Derecho de Crédito No Elegible que reemplaza.

El Fiduciario del Fideicomiso sólo aceptará un Derecho de Crédito Substituto si cumple con las características descritas y adicionalmente con todas las declaraciones señaladas en la Cláusula 2.2 del Contrato de Cesión FOVISSSTE.

Todos los flujos relacionados con un Derecho de Crédito No Elegible serán para beneficio del Fiduciario del Fideicomiso hasta, pero excluyendo la fecha en que surta efectos la sustitución. A partir de dicha fecha los flujos serán para beneficio del Cedente.

Todos los flujos relacionados con un Derecho de Crédito Substituto serán para beneficio del Cedente hasta, pero excluyendo la fecha en que surta efectos la sustitución. A partir de dicha fecha los flujos serán para beneficio del Cedente.

III.2.3.3 Contratos de Administración

III.2.3.3.1 Contrato de Administración INFONAVIT

Nombramiento y Aceptación del Administrador

(i) El Fiduciario del Contrato de Fideicomiso en este acto nombra al INFONAVIT como su comisionista para llevar a cabo la administración y cobranza de aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios y el Administrador Primario acepta dicho nombramiento, conforme a los términos del Contrato de Administración INFONAVIT (en el entendido que por las características especiales de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, el Administrador Primario no podrá ser sustituido en dichas funciones, salvo que las Partes del presente convengan lo contrario en aquellos casos en que el Deudor Hipotecario respectivo haya perdido su relación laboral), en los términos previstos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, lo previsto en las Cláusulas 4.1., 4.3., 4.4., 4.5., 5.1., 5.2., 7.1., 7.3., 8.1., 9.1., 9.2., 10.1., 10.2., 11.4. inciso (b), 11.7. y 11.9; en cada caso, exclusivamente respecto de aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT; en el entendido que en caso de que dichas Cláusulas y los demás términos contenidos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total se modifiquen, dichas modificaciones no serán aplicables a las Partes del presente Contrato y cualquier modificación a los términos del Contrato de Administración INFONAVIT deberá llevarse a cabo conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2. del Contrato de Administración INFONAVIT.

(ii) El Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, en este acto nombra al INFONAVIT como depositario de los Expedientes de Crédito relativos a aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios, en los términos previstos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, los previstos en la Cláusula 4.4, incisos (g) y (u);

(iii) El INFONAVIT llevará acabo el manejo, administración y mantenimiento de cualquier Inmueble Adjudicado relativo a aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios, en los términos previstos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, los previstos en la Cláusula 7.2 y 7.4;

(iv) El INFONAVIT por cuenta del Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada Inmueble que forme parte de los Créditos Hipotecarios, un Seguro de Daños en los términos

previstos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, los previstos en las Cláusulas 5.2, inciso (d), 6.1, 6.2 y 6.3; y

(v) El INFONAVIT y el Fiduciario (siguiendo las instrucciones que al efecto le entregue FHipo) podrán contratar un seguro para cubrir los Riesgos de Muerte o Incapacidad con respecto a su participación en cada Crédito Hipotecario, en los términos previstos en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, los previstos en la Cláusula 6.5; en el entendido que, mientras el Fiduciario no notifique al Administrador Primario la contratación de un seguro para cubrir los Riesgos de Muerte o Incapacidad con respecto a su participación sobre los Créditos Hipotecarios, el Administrador Primario será responsable de la administración de dichos riesgos en términos de dicha Cláusula 6.5 del Contrato de Cesión INFONAVIT Total.

Identificación de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT

A más tardar dentro del Día Hábil siguiente a que FHipo y el Fiduciario celebren el Contrato de Cesión INFONAVIT, el Fiduciario le entregará al INFONAVIT una lista que identifique las Partidas “B” que a la fecha de dicho Contrato de Cesión INFONAVIT integran el portafolio de los Créditos Hipotecarios. En cada ocasión en que alguna Partida “B” se añada a, o deje de formar parte del portafolio de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT, el Fiduciario se obliga a entregar al Administrador Primario una lista actualizada de dicha lista en la que aparezca, o haya sido removida, según sea el caso, dicha Partida “B”. La lista actualizada que entregue el Fiduciario será considerada, a partir de la fecha de entrega, como el Anexo “B” del Contrato de Administración INFONAVIT.

Contraprestación pagadera al INFONAVIT como Administrador Primario

(a) A partir de la fecha de celebración del Contrato de Cesión INFONAVIT, el Fiduciario se obliga a reembolsar a FHipo el pago que éste haga al INFONAVIT de la Comisión por Administración y la Comisión por Administración Adicional, en su caso, así como las demás comisiones y pagos que deban hacer en términos de lo previsto en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total, incluyendo sin limitación, los previstos en las Cláusulas 4.2, 4.4, inciso (i) en relación con el Anexo O y el 6.5, inciso (b), de dicho Contrato de Cesión INFONAVIT Total; en cada caso, exclusivamente respecto de aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT.

(b) A partir de la fecha de celebración del Contrato de Cesión INFONAVIT, FHipo se obliga a pagar al Administrador Primario la Comisión por Éxito que en su caso resulte aplicable de conformidad con la Cláusula 4.2, inciso (b) del Contrato de Cesión INFONAVIT Total, respecto de aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios; en el entendido que dicha comisión podrá ser suprimida o modificada por convenio celebrado entre FHipo y el INFONAVIT sin la participación del Fiduciario.

Comisión mercantil otorgada por el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso

En términos del Fideicomiso Maestro de Cobranza, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza, ha nombrado a Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V. como su comisionista mercantil, de conformidad con los artículos 273, 274, 285 y demás artículos relacionados del Código de Comercio, a efecto de que Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., actuando en representación del Fiduciario y del fiduciario del Fideicomiso Maestro de Cobranza, dé cumplimiento a lo previsto en el Contrato de Administración INFONAVIT y en el Contrato de Cesión INFONAVIT Total con respecto de aquellas Partidas “B” sobre los Créditos Hipotecarios INFONAVIT. Esta misma comisión mercantil será otorgada a aquella persona que, en su caso, sustituya a Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V. en términos del Fideicomiso Maestro de Cobranza.

III.2.3.3.2 Contrato de Administración FOVISSSTE

Designación y Aceptación del Administrador Primario

El fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE designó al FOVISSSTE para que: (i) administre los Derechos de Crédito que se listan en el Anexo G del Fideicomiso FOVISSSTE; (ii) sea o designe a un custodio de los Expedientes de Crédito (el “Custodio”); y (iii) realice la Cobranza de los Derechos de Crédito obligándose a depositar la Cobranza en la cuenta general (los “Servicios”). FOVISSSTE acepta esa designación y se obliga a prestar los Servicios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración FOVISSSTE y el Fideicomiso FOVISSSTE. El FOVISSSTE acepta y se obliga a continuar prestando los Servicios objeto del Contrato de Administración FOVISSSTE inclusive en el supuesto que se lleve a cabo una bursatilización, financiamiento estructurado y/o cualquier tipo de operación garantizada y/o apalancada con los Derechos de Crédito cedidos al patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE.

Para efectos de claridad: (a) los Servicios objeto del Contrato de Administración FOVISSSTE consideran dentro de su alcance la totalidad de la cartera, la cual incluye los Derechos de Crédito derivados de la cesión inicial, así como aquellos derivados de cesiones complementarias; (b) conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Administración FOVISSSTE, el FOVISSSTE continuará prestando los Servicios, conforme a los términos establecidos en el presente Contrato, inclusive si la cartera es parcial o totalmente cedida a vehículos distintos al Fideicomiso FOVISSSTE; y (c) cualquier referencia a los Derechos de Crédito hecha en el Contrato de Administración FOVISSSTE, se referirá e incluirá la totalidad de los Derechos de Crédito que de tiempo en tiempo hayan sido cedidos al Fideicomiso FOVISSSTE.

Prestación de los Servicios

FOVISSSTE deberá llevar a cabo la prestación de los Servicios, de conformidad con las siguientes condiciones generales mismas que durante la vigencia del Fideicomiso FOVISSSTE deberán ser verificadas por el Asesor y Administrador del Fideicomiso:

i El Administrador Primario tendrá plenos poderes y facultades para que sujeto a la Legislación Aplicable y lo estipulado en el Fideicomiso FOVISSSTE y en el Contrato de Administración FOVISSSTE, realice todos los actos en relación con, y ejercite todos los derechos necesarios para la prestación de los Servicios según considere razonablemente necesario o conveniente. El Administrador Primario deberá tratar con cualquier tercero en términos de mercado, y deberá buscar en todo momento servir y promover los intereses de los fideicomisarios en primer lugar bajo el Fideicomiso FOVISSSTE.

ii En la prestación de los Servicios, el Administrador Primario deberá observar por lo menos el siguiente estándar de cuidado (el “Estándar de Cuidado”):

1 Como si fuese el propietario de los Derechos de Crédito, intentando, en todo momento, maximizar a Cobranza;

2 Dedicará el tiempo y atención, y ejercerá cualquier habilidad, cuidado y diligencia que sea necesaria para garantizar el cumplimiento y desarrollo adecuado de sus obligaciones y de los compromisos que se incluyen en el Contrato de Administración FOVISSSTE;

3 Con el mismo cuidado que observa en el manejo de sus asuntos de naturaleza similar por su propia cuenta; y

4 Mantener o causar que el Custodio mantenga los Expedientes de Crédito en aquellas instalaciones que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos y su conservación, siempre y cuando dichas instalaciones cuenten con disposiciones anti-incendios y anti-inundaciones.

iii Llevará a cabo la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito dentro del marco del Estándar de Cuidado, conforme a las disposiciones de cada contrato que documente un Crédito Hipotecario, conforme a las disposiciones del Fideicomiso FOVISSSTE y del Contrato de Administración

FOVISSSTE. En todo caso, el Administrador Primario deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, por lo que se refiere a la administración y cobranza de créditos en general, así como a los usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

iv El Administrador Primario estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en su Estándar de Cuidado para la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, sin necesidad de consultar en cada instancia al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE pero en todo momento sujeto a lo previsto en las disposiciones de dicho fideicomiso, para lo cual el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE otorgará, en la medida que le sea permitido bajo dicho fideicomiso, al Administrador Primario los poderes más amplios que requiera al efecto.

v Deberá hacer todo lo posible para obtener y conservar en pleno vigor todas las licencias, aprobaciones, registros, autorizaciones y concesiones que pudiesen ser necesarias en relación con la prestación de los Servicios y las demás obligaciones que se incluyen en el Contrato de Administración Primaria y en particular cualquier licencia o registro aplicable de conformidad con la Legislación Aplicable; y

vi Cumplirá con todos los requisitos legales en la prestación de los Servicios y las demás obligaciones que se incluyen en el Fideicomiso FOVISSSTE y el Contrato de Administración FOVISSSTE.

Servicios de Administración y Cobranza

- a. Prestará servicios de Cobranza de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, intereses, principal, comisiones y gastos), en relación con los Derechos de Crédito y sus respectivos accesorios, en cada caso, de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios, el Fideicomiso FOVISSSTE, los Contratos de Cesión, el Contrato de Administración FOVISSSTE, los Documentos de la Operación y la legislación aplicable. El Administrador Primario ejercerá por cuenta del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los mismos.
- b. Respecto de los Créditos Hipotecarios, el Administrador Primario se obliga a llevar a cabo el proceso de Cobranza: (i) de las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento), sobre el salario básico diario integrado de los trabajadores al servicio del estado que realicen las dependencias y entidades al ISSSTE en términos de los artículos 168 y 194 de la Ley del ISSSTE; (ii) del monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento), sobre el salario básico integrado que realizan las dependencias y entidades de los trabajadores al servicio del estado que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 163 y 189 de la Ley del ISSSTE; y (iii) los depósitos que en las cuentas del FOVISSSTE realicen los trabajadores al servicio del Estado que cuenten con un Crédito Hipotecario, así como los procesos de Cobranza de dichas cantidades, conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable.

El Administrador Primario aplicará el monto total de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que reciba en relación con cualquier Deudor Hipotecario al pago del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios respectivos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y supletoriamente, sus procedimientos y políticas vigentes de tiempo en tiempo. Inicialmente, se adjuntan al presente Contrato como Anexo F las políticas vigentes en la fecha de firma del Contrato de Administración FOVISSSTE.

Realizará todos los pagos necesarios de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE, a más tardar en las fechas de vencimiento correspondientes.

- c. Será responsable a su costo de: (i) ejercer todos los derechos que le correspondan bajo los Créditos Hipotecarios; (ii) ejercer todos los derechos derivados de la conservación de la Hipoteca y las Viviendas que garantizan los Créditos Hipotecarios; (iii) mantener vigente (a su cargo y costo) el Seguro de Daños, (iv) aplicar las cantidades cobradas a los Deudores Hipotecarios por concepto de primas de seguros para mantener vigente el Seguro; y (v) realizar las reclamaciones o cobros por indemnización total o parcial a los que tuviera derecho bajo los Derechos Derivados del Seguro.
- d. Mantendrá (directamente o a través del Custodio), en las instalaciones a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada, los Expedientes de Crédito en los que consten cada uno de los documentos e información que de conformidad con sus políticas y procedimientos deben integrar dichos Expedientes de Crédito, así como los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos.
- e. Conservará la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario, actuando como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal y proporcionará acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento (el cual deberá ser un lugar seguro) al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, al Asesor y Administrador del Fideicomiso, a los fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso FOVISSSTE y a sus agentes en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito de dichas partes con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador Primario reconoce que los Expedientes de Crédito en su posesión o en posesión de un tercero conforme a lo señalado en este Contrato serán detentados únicamente a nombre del Fiduciario y que, por lo tanto no tendrá interés de naturaleza alguna en los mismos y, en la medida que lo permita la legislación aplicable, en este acto renuncia irrevocablemente a cualquier derecho o gravamen u otra garantía que pudiese tener sobre los mismos o a los cuales pudiese tener derecho en cualquier momento.

- f. Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos, contratará abogados externos para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales relacionados con el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios para tal efecto (los gastos en que incurra el Administrador Primario formarán parte de los Gastos de Cobranza que se describen en la Sección 4.6 del Contrato de Administración FOVISSSTE); y
- g. El Administrador Primario se obliga a prestar sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE sin dar trato preferente a ningún Derecho de Crédito Hipotecario.

Obligaciones Adicionales

El Administrador Primario deberá, sujeto a las disposiciones del Contrato de Administración FOVISSSTE:

- a. Conservar en todo momento: (i) los Expedientes de Crédito con la finalidad de identificar que los mismos son propiedad única y exclusiva del Fiduciario; y (ii) los registros contables independientes con respecto a los Derechos de Crédito en una forma que permita la identificación de los Derechos de Crédito de otros créditos detentados por el Administrador Primario para su propia cuenta o a cuenta de terceros.
- b. Conservar y mantener un registro de los Derechos de Crédito, para efectos de identificar en todo momento cualquier monto adeudado por algún Deudor Hipotecario, cualquier monto que reciba de o a nombre de un Deudor Hipotecario y el saldo del principal y (en caso de ser distinto) el saldo total en un momento dado que esté pendiente en la cuenta de un Deudor Hipotecario.
- c. Entregar la información de Cobranza al Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE para cada Período de Cobranza, la cual deberá ser suficiente para que éste último elabore el Reporte de Cobranza, correspondiente. Lo anterior, a más tardar el día 12 (doce) o el Día Hábil inmediato siguiente, de cada mes.
- d. Mantener, a su propio costo y gasto, sistemas de respaldo y de recuperación de información que le permitan prestar sus Servicios sobre una base continua, y específicamente, que le permitan transferir la Cobranza, según se establece en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración FOVISSSTE.
- e. Tener la infraestructura material y humana necesaria que le permita proporcionar a los Deudores Hipotecarios los cálculos del pago relacionados con los Créditos Hipotecarios correspondientes que éstos le soliciten en un momento dado.
- f. A petición del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, de los fideicomisarios en primer lugar de dicho fideicomiso o del Asesor y Administrador del Fideicomiso, entregar una notificación certificando que los Deudores Hipotecarios se encuentran al corriente en sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios.
- g. Tomar todas las acciones que sean necesarias, y realizar todos los registros y asientos necesarios, para garantizar que sus libros, registros, sistemas de cómputo, software y cualquier otra información correspondiente a los Derechos de Crédito identifiquen claramente que los Créditos Hipotecarios son propiedad única y exclusiva del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE.
- h. Asumir la responsabilidad de cualquier reclamación por parte de cualquier Deudor Hipotecario en relación con los Créditos Hipotecarios que respalden los Derechos de Crédito que correspondan.
- i. Realizar la Cobranza y hacer cumplir todos los acuerdos, compromisos y obligaciones de cada uno de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. En el entendido que, cualquier pago que el Administrador Primario reciba en relación a un Crédito Hipotecario, ya sea a través de Aportaciones de las Dependencias y Entidades, Aportaciones Directas o Descuentos sobre Nómina, se aplicará en el siguiente orden: accesorios, intereses moratorios, intereses ordinarios y principal, empezando con el pago pendiente más antiguo.
- j. Con respecto a los Derechos de Crédito vencidos, iniciar oportunamente los procedimientos, judiciales y extrajudiciales correspondientes para obtener el pago por parte de los Deudores Hipotecarios de cualquier monto vencido y pagadero (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, intereses, principal, comisiones y gastos varios), de conformidad con el mismo. Para iniciar tales procedimientos judiciales, las

Partes convienen que el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE otorgará un poder con las facultades suficientes a nombre de las personas designadas por el Administrador Primario para tales efectos. Lo anterior, dentro de un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador Primario con base en sus políticas internas, haya solicitado al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE con copia al Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE, el otorgamiento del poder correspondiente. El Administrador Primario ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Derechos de Crédito a efecto de maximizar la Cobranza de los Derechos de Crédito para el beneficio del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE. El fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE tendrá derecho a revocar ese poder en cualquier momento y sin restricción alguna o responsabilidad. Sin perjuicio de lo anterior, el FOVISSSTE en todo momento tiene la obligación de demandar judicialmente, en apego a sus políticas internas, y el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE tiene el derecho de exigir al FOVISSSTE para que demande judicialmente, el pago de un Crédito Hipotecario moroso, vencido y/o en general que no esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los términos del mismo.

- k. Mantener el Seguro con una compañía aseguradora de reconocido prestigio que considere adecuada y proporcionar al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y al Asesor y Administrador, y a solicitud de éstos, la evidencia documental de dicho Seguro y prueba de que el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE sea el beneficiario de los mismos. Los riesgos cubiertos, el monto de las coberturas y los términos y condiciones de dicho Seguro deberán ser, en todo momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los seguros contratados por el Administrador Primario para la cobertura de las viviendas que garantizan su propia cartera hipotecaria.
- l. Realizar cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia el Seguro (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las aseguradoras con los recursos que cobre), y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por el Seguro, 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 del Seguro respectivo.
- m. Depositar en la cuenta general o, en su defecto, en la cuenta que para dichos efectos notifique el Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE (previa autorización de los fideicomisarios en primer lugar respectivos): (i) todos los pagos que reciba de los Deudores Hipotecarios y de las dependencias y entidades derivados de un Derecho de Crédito conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración FOVISSSTE; y (ii) los pagos que se reciban de los Seguros. La transferencia deberá realizarse a más tardar en la Fecha de Dispersión correspondiente.
- n. En su caso, llevar a cabo y tramitar todas las reclamaciones procedentes al amparo de los Seguros.
- o. En caso que una dependencia o entidad no lleve a cabo las Aportaciones de las Dependencias y Entidades o los Descuentos sobre Nómina correspondientes a un Deudor Hipotecario, llevar a cabo oportunamente el proceso de Cobranza de dichas cantidades de conformidad con lo establecido en la Ley del ISSSTE y la demás Legislación Aplicable.

- p. Cumplir con todos los deberes y obligaciones impuestos al Administrador Primario bajo los términos de los Documentos de la Operación, incluyendo el proporcionar cualquier información necesaria para las diversas partes de dichos Documentos de la Operación.
- q. Preparar, emitir y poner a disposición conforme a su normatividad y políticas internas, a cada Deudor Hipotecario, sus estados de cuenta en términos de lo establecido en la Legislación Aplicable.
- r. Preparar, emitir y poner a disposición conforme a su normatividad y políticas internas, a cada Deudor Hipotecario y/o al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y/o a los fideicomisarios en primer lugar de éste, cualesquier tipo de constancias fiscales que en términos de la Legislación Aplicable resulten aplicables.
- s. Realizar cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los Derechos de Crédito.
- t. Actuar 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 FOVISSSTE y el Fideicomiso FOVISSSTE.
- u. Llevar a cabo (a su propia costa) la subcontratación de los terceros que razonablemente designe para realizar la Cobranza de Derechos de Créditos correspondientes a sectores distintos al sector público.
- v. Proporcionar al Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE la información relativa a la contratación y/o subcontratación de terceros, que razonablemente le solicite.
- w. Verificar y supervisar la experiencia, capacidad, desempeño y credenciales de los terceros que contrate y/o subcontrate conforme a los términos del Contrato de Administración FOVISSSTE.

Subcontratación

El Administrador Primario, de conformidad con el Estándar de Cuidado, podrá delegar el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato a terceros, en el entendido que: (i) el Administrador Primario permanecerá obligado bajo el Contrato de Administración FOVISSSTE y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio, en su caso, así como de cualquier tercero contratado (cada uno, un “Subcontratista”); (ii) la contratación de Subcontratistas no liberará al Administrador Primario de sus obligaciones bajo el Contrato; (iii) el Subcontratista deberá adherirse a las obligaciones que le corresponda conforme al presente Contrato; y (iv) el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno a los Subcontratistas; (v) el Administrador Primario será responsable por todos los honorarios y otros pagos que se adeuden a dichos Subcontratistas e indemnizará al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE contra cualquier responsabilidad incurrido o pérdida sufrida por el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, incluyendo cualquier responsabilidad laboral; y (vi) el Administrador Primario será el único responsable de verificar previo a la contratación y durante la vigencia de cada contrato, que los terceros contratados cuenten con la experiencia, capacidad y credenciales para ejecutar los trabajos que les sean asignados. La facultad del Administrador Primario para delegar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración Primaria estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a. Todos los contratos celebrados con Subcontratistas deberán ser consistentes con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración FOVISSSTE y formaran parte integrante del mismo.

- b. Dichos contratos deberán establecer (y ser ejecutables por el Fiduciario), que el Subcontratista deberá cumplir con todas las instrucciones del Fiduciario que no violen los demás términos del contrato respectivo, ya sea que el Administrador Primario se encuentre o no en incumplimiento de dicho contrato.
- c. En caso que los contratos celebrados con Subcontratistas en términos del Contrato de Administración FOVISSSTE incluyan o pudiesen incluir la recepción por parte del Subcontratista de fondos pertenecientes al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE, hayan de pagarse en la cuenta general, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea detentado en depósito en beneficio del fideicomitente o el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en la cuenta general.
- d. Cualquier Subcontratista debe haber celebrado una renuncia por escrito a cualquier derecho de venta por incumplimiento de pago que surja con relación a dichos Servicios delegados.
- e. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por los costos, cargos o gastos pagaderos a o en los que incurra dicho Subcontratista o que surjan de la celebración, continuación o terminación de dicho convenio.
- f. El Subcontratista respectivo deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, el Subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador Primario y en ningún caso en contra del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE o en contra del Asesor y Administrador. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un Subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE (incluyendo sin limitación, los Expedientes de Crédito). El Administrador Primario deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo, siendo éste responsable ante el Asesor y Administrador del Fideicomiso, y el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE, según sea el caso, de cualquier incumplimiento que un Subcontratista cometa en términos del contrato de prestación de servicios respectivo.
- g. Cualquier contrato de servicios con un Subcontratista deberá incluir una disposición en la que se establezca que el Subcontratista se obliga a prestar los servicios para los cuales se le contrata de conformidad con el Estándar de Cuidado y los parámetros establecidos para dichas actividades en las políticas generales de administración y cobranza del Administrador Primario.

El Administrador Primario será el exclusivo responsable respecto a las subcontrataciones a que hace referencia la presente sección. Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso los subcontratistas deberán prestar sus Servicios bajo el “Modelo Integral de Cobranza” que para tal efecto estableció el propio Administrador Primario, para lo que deberán realizar al menos las siguientes gestiones de cobro en aquellos Derechos de Crédito que se encuentren en mora: (i) a partir del día 1 (uno) y hasta los 30 (treinta) días posteriores a que el Deudor Hipotecario hubiese incurrido en mora, deberán llevar a cabo con los trámites de cartera preventiva; (ii) dentro de los 60 (sesenta) días a posteriores a la conclusión de la cartera preventiva, es decir, a partir del día 31 (treinta y uno) y hasta los 90 (noventa) días posteriores a que el Deudor Hipotecario hubiese incurrido en mora, deberá llevar a cabo los trámites de cartera administrativa; (iii) dentro de los 90 (noventa) días posteriores a la conclusión de la cartera administrativa,

es decir, a partir del día 91 (noventa y uno) y hasta los 180 (ciento ochenta) días posteriores a que el Deudor Hipotecario hubiese incurrido en mora, llevará a cabo los trámites de cartera morosa; y (iv) si transcurridos 180 (ciento ochenta) días posteriores a la conclusión de la cartera morosa, es decir, a partir del día 181 (ciento ochenta y uno) y hasta los 360 (trescientos sesenta) días posteriores a que el Deudor Hipotecario hubiese incurrido en mora, deberán iniciar los trámites de cartera especializada por si misma o por conducto de los agentes o despachos de cobranza que tenga subcontratados para ese efecto.

En caso que el Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE identifique que los Servicios no están siendo prestados bajo las políticas y plazos señalados en el párrafo anterior, notificará dicha situación al Administrador Primario, quien deberá subsanar dicha situación a más tardar dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a la recepción de la solicitud.

El Administrador Primario deberá tomar todas las medidas pertinentes para garantizar la continuidad de los actos encaminados a la conclusión de los procesos iniciados con objeto de obtener el cobro de los Derechos de Crédito o bien que sigan en defensa de los Derechos de Crédito, por lo que en caso de que los subcontratistas no logren la recuperación de los Derechos de Crédito por no llevar a cabo las gestiones señaladas en la presente sección en los plazos y términos señalados en los numerales (i), (ii), (iii) y (iv) inmediatos anteriores, los fideicomisarios en primer lugar respectivos (directamente o a través del Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE) tendrán el derecho a solicitar la reasignación del cobro de los Derechos de Crédito a otro subcontratista.

El Administrador Primario no podrá oponerse a las solicitudes a que se refiere el párrafo anterior sin causa justificada.

En términos del Contrato de Administración FOVISSSTE el Administrador Primario deberá realizar todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo la Cobranza judicial y extrajudicial de los Derechos de Crédito vencidos, así como el debido mantenimiento, administración y venta de una Vivienda Adjudicada; en el entendido que todos los actos llevados a cabo por el Administrador Primario con respecto a la Vivienda Adjudicada solamente se realizarán con el propósito de enajenarla en las mejores condiciones posibles y bajo la supervisión y autorización del Asesor y Administrador del Fideicomiso. Para tales efectos, el Administrador Primario podrá contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la Cobranza de la Cartera vencida. Todos los Recursos Derivados de Liquidación se registrarán a favor del fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE para beneficio del patrimonio del Fideicomiso FOVISSSTE.

Honorarios del FOVISSSTE como Administrador Primario

a. Durante la vigencia del Contrato de Administración FOVISSSTE, el fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE pagará al FOVISSSTE como contraprestación por los Servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE, la “Comisión por Administración Primaria” que será: (a) respecto a los Derechos de Crédito derivados de la cesión inicial, un monto equivalente al 0.30% (cero punto treinta por ciento), anual sobre el saldo insoluto de la cartera asociada a dicha cesión inicial, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadera en cada fecha de dispersión, con cargo a las cuenta de gastos comunes y conforme a los términos del Fideicomiso FOVISSSTE; y (b) respecto a los Derechos de Crédito derivados de una cesión complementaria, el monto que el Administrador Primario y el Asesor y Administrador del Fideicomiso FOVISSSTE determinen por escrito de mutuo acuerdo. Dichos acuerdos posteriores, formarán parte integral del Contrato de Administración Primaria y, salvo por el monto de la comisión antes mencionado, se regirán bajo los mismos términos. La Comisión por Administración Primaria será pagadera en cada fecha de dispersión; con cargo a las cuenta de gastos comunes y conforme a los términos del Fideicomiso FOVISSSTE (los “Honorarios por Administración”).

b. El Fiduciario no será responsable por el pago de gasto alguno en el que incurra el Administrador Primario con relación a la prestación de los Servicios bajo el Contrato de Administración FOVISSSTE. El

Administrador Primario será responsable del pago de todos los gastos en los que incurra con relación a la prestación de sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE. Tales gastos incluirán sin limitación alguna: (i) los honorarios y gastos de auditores independientes; así como cualquier impuesto pagadero por el Administrador Primario de conformidad con el Contrato de Administración FOVISSSTE, (ii) cualquier gasto relacionado con la elaboración y la entrega de información de Cobranza; y (iii) los honorarios y gastos que se deriven de los servicios de cualquier tercero designado por el Administrador Primario de conformidad con la Sección 3.5 del Contrato de Administración FOVISSSTE.

c. Los Honorarios por Administración serán pagaderos en la fecha de dispersión, en términos de la cascada de pagos del Fideicomiso FOVISSSTE, en la cuenta bancaria que para tal efecto le informe por escrito el Administrador Primario al fiduciario del Fideicomiso FOVISSSTE.

III.2.3.4 Contrato de Administración Maestra

Nombramiento y aceptación del Administrador Maestro

El Fiduciario nombra al Administrador Maestro y el Administrador Maestro acepta prestar los servicios de (i) supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por cada Administrador Primario en términos de los Contratos de Administración Primaria, relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; y (ii) revisión y verificación de toda la información relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y su aplicación al pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Objeto de los servicios del Administrador Maestro

Las partes del Contrato de Administración Maestra están de acuerdo en que los servicios a cargo del Administrador Maestro descritos en el Contrato de Administración Maestra se proporcionarán única y exclusivamente en relación a (i) los Créditos Hipotecarios, (ii) aquellos créditos hipotecarios que sean aceptados por el Fiduciario como sustitutos conforme al procedimiento señalado en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión INFONAVIT y (iii) cualquier Inmueble Adjudicado

Actuación del Administrador Maestro

(a) El Administrador Maestro, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Administración Maestra de manera independiente, profesional y responsable. El Administrador Maestro supervisará y vigilará que los Administradores Primarios basen su actuación en las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vigentes de cada Administrador Primario. Asimismo, para el desempeño de sus funciones el Administrador Maestro cumplirá con los términos del Manual de Operaciones que se adjunta al Contrato de Administración Maestra como Anexo A, mismo que el Administrador Maestro y el Fiduciario de manera conjunta podrán actualizar y complementar de tiempo en tiempo, según resulte necesario para realizar las operaciones previstas en el Contrato de Administración Maestra.

(b) El Administrador Maestro será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. El Administrador Maestro declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario, el Representante Común, el Fideicomisario en Segundo Lugar o los Administradores Primarios, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador Maestro, por lo que el Fiduciario, el Representante Común, el Fideicomisario en Segundo Lugar y los Administradores Primarios no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

(c) El Administrador Maestro, durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la consecución de su objeto social; y (iii) llevar a cabo todas los actos que resulten necesarios a fin de obtener, renovar, prorrogar y mantener vigentes todas las autorizaciones necesarias para que el Administrador Maestro esté facultado para conducir sus negocios conforme a la legislación aplicable.

(d) Para la prestación de los servicios que en términos del Contrato de Administración Maestra proporcionará el Administrador Maestro, éste deberá contar en todo momento durante la vigencia del mismo, con todos los permisos y licencias de patentes, marcas, derechos de autor, software y de cómputo que sean necesarios para la prestación de dichos servicios, los cuales seguirán siendo propiedad del Administrador Maestro (HiTo, S.A.P.I. de C.V.). Por lo que se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomisario en Segundo Lugar, así como a sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes de cualquiera de ellos de cualesquier pérdida o gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo de cualquier demanda o reclamación derivada del incumplimiento del Administrador Maestro por tal motivo.

(e) El Administrador Maestro podrá contratar con terceros servicios para llevar a cabo las funciones previstas en el Contrato de Administración Maestra, en el entendido que frente al Fiduciario, FHipo y los Tenedores, será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.

Obligaciones y facultades del Administrador Maestro

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

a) validará la información generada por los Administradores Primarios relacionada con la Cobranza de los Créditos Hipotecarios con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información.

b) conciliará la información del comportamiento de los Créditos Hipotecarios que los Administradores Primarios proporcionen a FHipo, y que éste a su vez transmita al Administrador Maestro, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro.

c) revisará la información generada por cada Administrador Primario y compartida por FHipo con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, la amortización anticipada en términos de los Créditos Hipotecarios y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos.

d) deberá procesar y entregar el Reporte de Flujos en cada Fecha de Transferencia, el cual elaborará con la información generada por cada Administrador Primario y verificada a su vez por el administrador maestro del Fideicomiso Maestro de Cobranza.

e) deberá preparar y entregar al Representante Común para su aprobación, un Reporte Preliminar de Distribuciones 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación, y a preparar y entregar al Fiduciario y al Representante Común, con base en el Reporte Preliminar de Distribuciones aprobado por el Representante Común, un Reporte Definitivo de Distribuciones en la Fecha de Determinación.

f) Verificar el cumplimiento del Aforo Mínimo y, en su caso, notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común en caso de que identifique que no se alcance o mantenga el Aforo Mínimo, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquél en que tenga conocimiento de su disminución.

f) Notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomisario en Segundo Lugar, en caso de que identifique la existencia de algún Crédito no Elegible, a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquél en que tenga conocimiento.

Comisión del Administrador Maestro

Como contraprestación por los servicios que prestará el Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro tendrá derecho a recibir: (i) a la fecha de firma del Contrato de Administración Maestra la cantidad de \$258,000.00 (doscientos cincuenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.), y (ii) dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, el equivalente en pesos a 33,735 UDIs (treinta y tres mil setecientos treinta y cinco UDIs); en cada caso, más el impuesto al valor agregado que corresponda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Causa de sustitución del Administrador Maestro

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una “Causa de Sustitución del Administrador Maestro”:

(a) Si el Administrador Maestro dejare de prestar correctamente a juicio del Fiduciario los servicios contratados por medio del Contrato de Administración Maestra, sin causa justificada.

(b) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador Maestro de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, cuyo incumplimiento subsista por un período de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador Maestro por el Fiduciario, por el Representante Común o por FHipo.

(c) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador Maestro en el Contrato de Administración Maestra o en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración Maestra, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación.

(d) Si el Administrador Maestro es sujeto de cualquier procedimiento de insolvencia, liquidación, concurso mercantil o quiebra bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable, o si el Administrador Maestro es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable.

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

(f) Si el Administrador Maestro pierde alguna licencia u autorización gubernamental otorgada en México o en el extranjero, que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.

Procedimiento de sustitución del Administrador Maestro

(a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Sustitución del Administrador Maestro previstas en la sección anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Sustitución del Administrador Maestro no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha sección, el Fiduciario podrá y deberá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra, siempre y cuando obtenga la autorización previa y por escrito, así como las instrucciones necesarias del Representante Común (previa resolución de la asamblea de Tenedores), señalando la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro mediante un aviso (el “Aviso de Terminación”) dado al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras).

El Fiduciario deberá nombrar al Administrador Maestro Sustituto dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común le autorice por escrito nombrar a un Administrador Maestro Sustituto.

En todo caso el Administrador Maestro Sustituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.3 del Contrato de Administración Maestra y deberá ser aceptable para los Tenedores.

Al llegar la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro y únicamente después de que el Administrador Maestro Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra serán transferidos y asumidos por el Administrador Maestro Sustituto; en el entendido, sin embargo que, el Administrador Maestro continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro. A partir de la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro, el Administrador Maestro dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) de la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración Maestra).

(b) En el evento de sustitución del Administrador Maestro, el Administrador Maestro entregará al Administrador Maestro Sustituto, con la comparecencia del Fiduciario, toda la información o documentación que razonablemente le solicite el Administrador Maestro Sustituto relacionada con el Contrato de Administración Maestra y los servicios contemplados en el mismo.

(c) El Administrador Maestro Sustituto, el Fiduciario y el Administrador Maestro, suscribirán, en la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme al párrafo anterior. Copia de dicho documento será entregada al Representante Común dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a su suscripción.

(d) A partir de la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración Maestra, en el Contrato de Fideicomiso, en los Contratos de Cesión, en los Contratos de Administración Primaria y cualquier otro documento relacionado con los mismos al Administrador Maestro, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Maestro Sustituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador Maestro de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra (en el entendido de que el Administrador Maestro Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador Maestro).

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

(f) El Administrador Maestro tendrá derecho a recibir las contraprestaciones previstas en la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración Maestra devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro.

Requisitos del Administrador Maestro Sustituto

La entidad que el Fiduciario nombre como Administrador Maestro Sustituto deberá reunir las siguientes características: (i) contar con todas las autorizaciones gubernamentales, sistemas y medios necesarios para llevar a cabo las funciones descritas en el Contrato de Administración Maestra a cargo del Administrador Maestro, (ii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración maestra de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iii) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra, y (iv) que en la opinión de las Agencias

Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Renuncia del Administrador Maestro

(a) El Administrador Maestro solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador Maestro continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra debido a (i) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (ii) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables en México o el extranjero, o (iii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cualquiera de dichos casos, el Administrador Maestro Sustituto será nombrado conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración Maestra y se le informará a las Agencias Calificadoras.

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

(b) La renuncia del Administrador Maestro conforme al Contrato de Administración Maestra deberá ser notificada a FHipo, al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Sustitución del Administrador Maestro que no podrá ser anterior a 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación.

III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes en contra del Emisor, que puedan tener un impacto significativo en nuestra situación financiera y/o en nuestros resultados de operación que pueda ser distinto a aquellos que forman parte del curso ordinario del negocio. Tampoco se tiene conocimiento de la probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

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

III.3 Estimaciones futuras

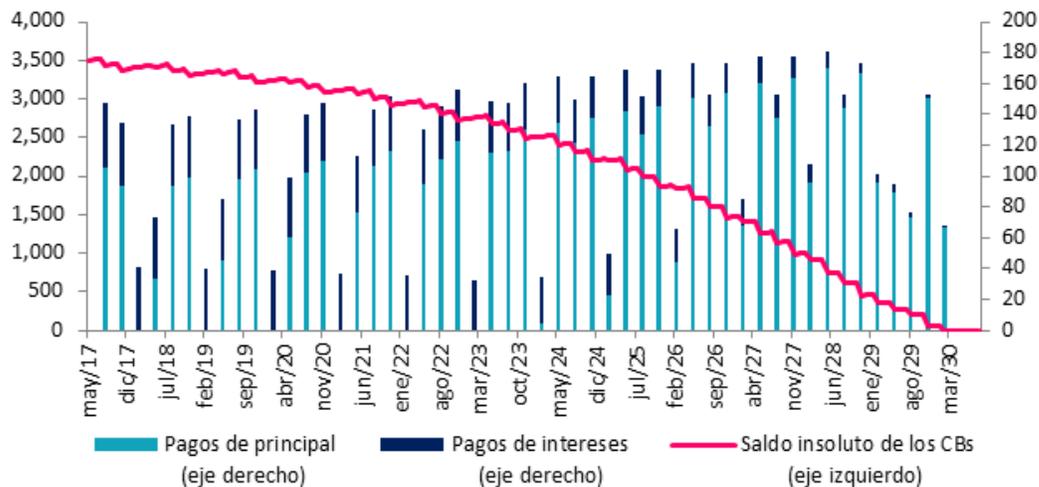
El presente prospecto contiene estimaciones sobre acontecimientos futuros. Ejemplos de estimaciones sobre acontecimientos y desempeños futuros incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y posición financiera; (ii) declaraciones en cuanto a estrategias, planes, propósitos, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con nuestras operaciones; y (iii) suposiciones que dan base a dichas declaraciones. Dichas estimaciones contienen palabras tales como “se dirige”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “guía”, “aspira”, “planea”, “potencialmente”, “busca”, “debería”, “hará” y otros vocablos similares, que tienen como propósito identificar situaciones sobre acontecimientos futuros; sin embargo éstos no son la totalidad de los términos utilizados para identificar dichas estimaciones.

El comportamiento de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está relacionado con el monto y el momento en que realicen su pago los Deudores Hipotecarios. El monto y momento en que se reciban los pagos de los Deudores Hipotecarios variarán principalmente en función de la TCP de los Créditos Hipotecarios, el SMG, la inflación y por consecuencia el valor de la UDI y el salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios. El monto y el momento en que se reciban los pagos de los Deudores Hipotecarios determinarán el flujo disponible para el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Pago. Existen distintos factores que pueden afectar el monto y el momento de pago de los Deudores Hipotecarios, que los potenciales inversionistas deben considerar con el objeto de determinar los efectos que éstos pueden tener en su inversión.

En el escenario base de proyección, las estimaciones futuras resultan en una duración de 6.3 años. La amortización sujeta al nivel de aforo mínimo permite que la transacción mantenga la estructura de capital del fideicomiso.

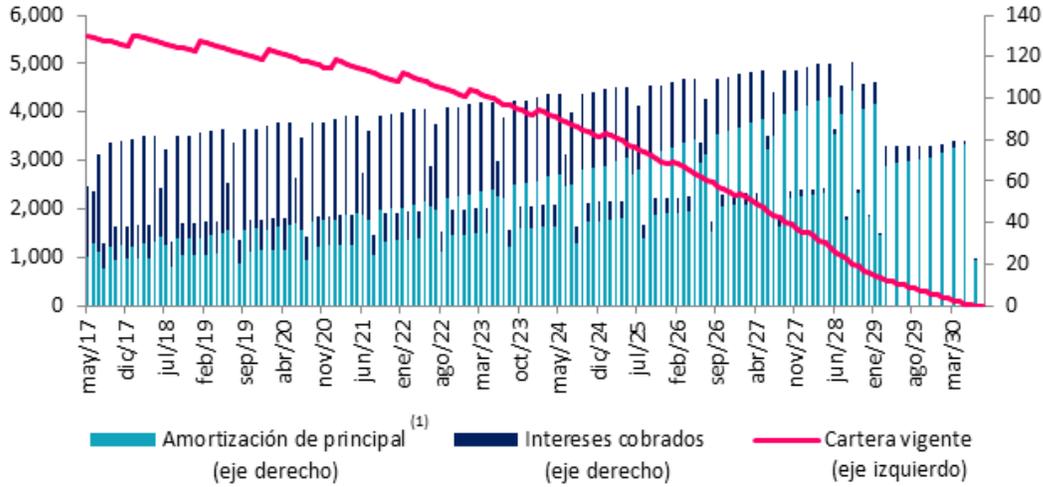
La siguiente gráfica muestra la evolución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (en mdp):

Evolución de los certificados bursátiles (mdp)



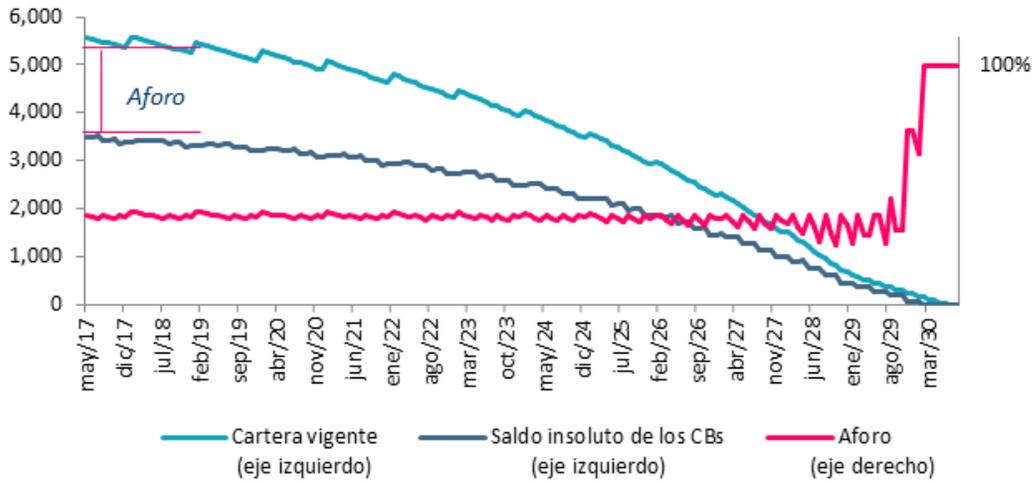
La siguiente gráfica muestra la evolución de la cartera de crédito (en mdp):

Evolución de la cartera de crédito (mdp)



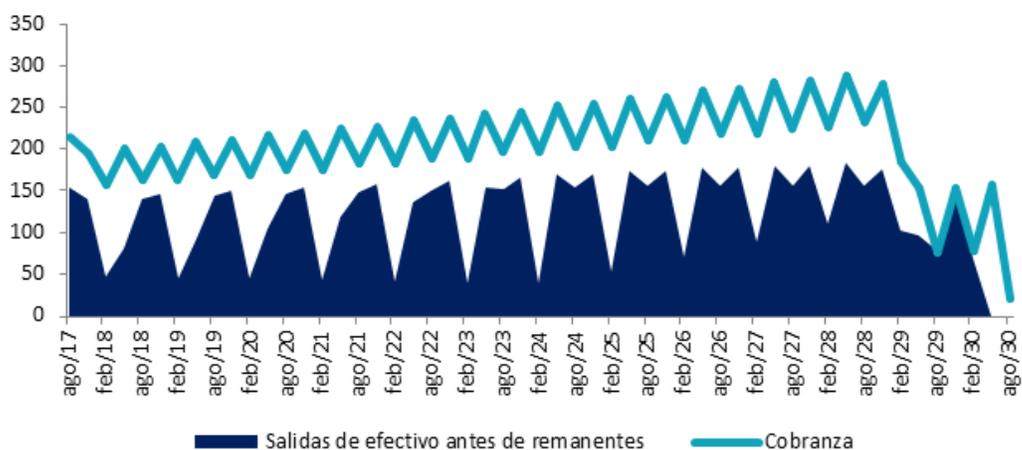
La siguiente gráfica muestra el aforo que se mantendrá entre la cartera vigente y el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

Cartera de crédito vs certificados bursátiles (mdp)



La siguiente gráfica muestra una comparación entre los gastos e ingresos de la estructura:

Cobranza y salidas de efectivo antes de remanentes (mdp)



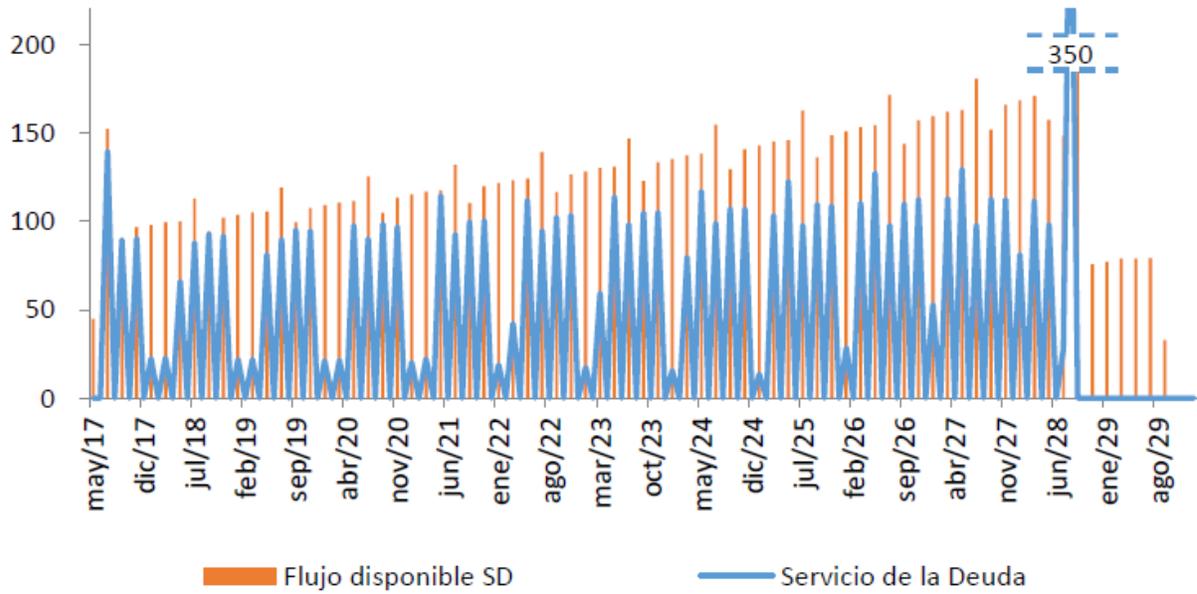
A continuación se presentan las estimaciones futuras de los flujos de los activos fideicomitidos y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo tres escenarios. Al ser estimaciones, es importante recalcar que podrían no cumplirse. Los cálculos que se detallan a continuación fueron elaborados con la información disponible a la fecha de la Emisión.

En el primer escenario (pesimista), se considera una TCI de 2.0% (dos por ciento) para los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y de 3.25% (tres punto veinticinco por ciento) para los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE, además de los supuestos descritos a continuación:

Escenario pesimista

Monto de la emisión	3,500
Plazo de la emisión	30
Periodos de amortización	45
<i>Nivel de la referencia</i>	3.3%
<i>Spread</i>	1.5%
<i>Cupón</i>	4.8%
<u>INFONAVIT</u>	
Tasa constante de prepago	1.8%
Tasa constante de incumplimiento	2.0%
Saldo de los activos iniciales	2,184
<u>FOVISSSTE</u>	
Tasa constante de prepago	1.8%
Tasa constante de incumplimiento	3.25%
Saldo de los activos iniciales	3,416

Escenario de estrés



Estimaciones Futuras
(en millones de pesos)

	Cartera Vigente					Cartera vencida total					Estructura		Certificados						
	Saldo Inicial	Amortización	Prepago	Revaluación UMA/MXN	Incumplimiento	Saldo Final	Intereses Cobrados	Saldo Inicial	Incumplimiento	Revaluación UMA/MXN	Recuperación	Saldo Final	Gastos y Reservas	Saldo Inicial	Amortización	Revaluación UDI/MXN	Saldo Final	Intereses	Remanentes
may/17	0.0	6.9	7.7	0.0	10.8	5237.7	32.9	0.0	10.8	0.0	0.0	10.8	0.3	0.0	0.0	0.0	3500.0	0.0	0.0
jun/17	5237.7	9.4	2.7	0.0	5.1	5220.5	13.2	10.8	5.1	0.0	0.0	16.0	0.0	3500.0	0.0	13.1	3513.1	0.0	0.0
jul/17	5220.5	3.7	12.6	0.0	15.2	5189.1	54.8	16.0	15.2	0.0	0.0	31.1	0.3	3513.1	95.1	13.2	3431.2	28.7	19.4
ago/17	5189.1	3.6	2.6	0.0	3.8	5179.0	6.5	31.1	3.8	0.0	0.0	34.9	0.0	3431.2	0.0	12.9	3444.1	0.0	0.0
sep/17	5179.0	4.5	12.5	0.0	16.3	5145.7	56.5	34.9	16.3	0.0	0.0	51.2	0.3	3444.1	56.2	12.9	3400.8	28.1	1.7
oct/17	5145.7	5.2	2.6	0.0	5.0	5132.9	8.6	51.2	5.0	0.0	0.0	56.2	0.0	3400.8	0.0	12.8	3413.5	0.0	0.0
nov/17	5132.9	5.3	12.4	0.0	16.1	5099.1	56.0	56.2	16.1	0.0	0.0	72.4	0.3	3413.5	57.0	12.8	3369.3	27.9	4.9
dic/17	5099.1	5.5	2.6	0.0	4.9	5086.1	8.5	72.4	4.9	0.0	0.0	77.3	0.0	3369.3	0.0	12.6	3381.9	0.0	0.0
ene/18	5086.1	4.1	12.8	228.9	16.7	5281.4	58.1	77.3	16.7	3.5	0.0	97.5	0.3	3381.9	0.0	12.7	3394.6	27.6	63.6
feb/18	5281.4	5.2	2.7	0.0	5.1	5268.4	8.8	97.5	5.1	0.0	0.0	102.6	0.0	3394.6	0.0	12.7	3407.4	0.0	0.0
mar/18	5268.4	6.0	12.7	0.0	16.6	5233.1	57.6	102.6	16.6	0.0	0.0	119.2	0.3	3407.4	0.0	12.8	3420.1	27.8	64.9
abr/18	5233.1	5.5	2.6	0.0	5.0	5220.0	8.7	119.2	5.0	0.0	0.0	124.2	0.0	3420.1	0.0	12.8	3433.0	0.0	0.0
may/18	5220.0	6.9	12.6	0.0	16.4	5184.0	57.1	124.2	16.4	0.0	0.0	140.7	0.3	3433.0	24.1	12.9	3421.7	28.0	41.0
jun/18	5184.0	11.2	2.6	0.0	5.0	5165.3	12.9	140.7	5.0	0.0	0.0	145.7	0.0	3421.7	0.0	12.8	3434.6	0.0	0.0
jul/18	5165.3	7.4	12.5	0.0	15.0	5130.3	54.5	145.7	15.0	0.0	0.0	160.7	0.3	3434.6	55.7	12.9	3391.8	28.0	17.0
ago/18	5130.3	4.6	2.6	0.0	3.7	5119.5	6.4	160.7	3.7	0.0	0.0	164.4	0.0	3391.8	0.0	12.7	3404.5	0.0	0.0
sep/18	5119.5	8.6	12.4	0.0	16.1	5082.4	56.1	164.4	16.1	0.0	0.0	180.5	0.3	3404.5	59.0	12.8	3358.3	27.8	3.5
oct/18	5082.4	6.4	2.5	0.0	4.9	5068.6	8.4	180.5	4.9	0.0	0.0	185.4	0.0	3358.3	0.0	12.6	3370.8	0.0	0.0
nov/18	5068.6	9.4	12.3	0.0	16.0	5031.0	55.6	185.4	16.0	0.0	0.0	201.3	0.3	3370.8	59.7	12.6	3323.7	27.5	7.1
dic/18	5031.0	6.7	2.5	0.0	4.8	5016.9	8.2	201.3	4.8	0.0	0.0	206.1	0.0	3323.7	0.0	12.5	3336.2	0.0	0.0
ene/19	5016.9	8.3	12.7	225.8	16.5	5205.2	57.6	206.1	16.5	9.3	0.0	231.9	0.3	3336.2	0.0	12.5	3348.7	27.2	68.6
feb/19	5205.2	6.5	2.6	0.0	4.9	5191.2	8.5	231.9	4.9	0.0	0.0	236.9	0.0	3348.7	0.0	12.6	3361.3	0.0	0.0
mar/19	5191.2	10.5	12.6	0.0	16.4	5151.8	57.1	236.9	16.4	0.0	0.0	253.2	0.3	3361.3	0.0	12.6	3373.9	27.5	69.9
abr/19	5151.8	6.8	2.6	0.0	4.9	5137.5	8.4	253.2	4.9	0.0	0.0	258.1	0.0	3373.9	0.0	12.7	3386.5	0.0	0.0
may/19	5137.5	11.4	12.5	0.0	16.2	5097.5	56.5	258.1	16.2	0.0	0.0	274.3	0.3	3386.5	35.7	12.7	3363.5	27.7	34.4
jun/19	5097.5	13.1	2.5	0.0	4.8	5077.1	12.4	274.3	4.8	0.0	0.0	279.1	0.0	3363.5	0.0	12.6	3376.1	0.0	0.0
jul/19	5077.1	11.7	12.3	0.0	14.8	5038.2	53.9	279.1	14.8	0.0	0.0	293.9	0.3	3376.1	58.9	12.7	3329.9	27.6	19.3
ago/19	5038.2	5.6	2.5	0.0	3.6	5026.6	6.1	293.9	3.6	0.0	0.0	297.5	0.0	3329.9	0.0	12.5	3342.4	0.0	0.0
sep/19	5026.6	13.2	12.2	0.0	15.8	4985.4	55.4	297.5	15.8	0.0	0.0	313.3	0.3	3342.4	62.2	12.5	3292.8	27.3	5.2
oct/19	4985.4	7.8	2.4	0.0	4.7	4970.4	8.0	313.3	4.7	0.0	0.0	318.0	0.0	3292.8	0.0	12.3	3305.1	0.0	0.0
nov/19	4970.4	14.2	12.1	0.0	15.7	4928.5	54.9	318.0	15.7	0.0	0.0	333.7	0.3	3305.1	62.7	12.4	3254.8	27.0	9.4
dic/19	4928.5	8.2	2.4	0.0	4.6	4913.4	7.9	333.7	4.6	0.0	0.0	338.3	0.0	3254.8	0.0	12.2	3267.0	0.0	0.0
ene/20	4913.4	13.3	12.5	221.1	16.2	5092.5	56.7	338.3	16.2	15.2	0.0	369.7	0.3	3267.0	0.0	12.3	3279.3	26.7	74.0
feb/20	5092.5	7.9	2.5	0.0	4.7	5077.4	8.2	369.7	4.7	0.0	0.0	374.4	0.0	3279.3	0.0	12.3	3291.6	0.0	0.0
mar/20	5077.4	15.5	12.4	0.0	16.0	5033.5	56.2	374.4	16.0	0.0	0.0	390.5	0.3	3291.6	0.0	12.3	3303.9	26.9	75.4
abr/20	5033.5	8.3	2.4	0.0	4.7	5018.1	8.0	390.5	4.7	0.0	0.0	395.1	0.0	3303.9	0.0	12.4	3316.3	0.0	0.0

may/20	5018.1	16.5	12.2	0.0	15.8	4973.5	55.5	395.1	15.8	0.0	0.0	411.0	0.3	3316.3	48.4	12.4	3280.4	27.1	27.3
jun/20	4973.5	15.3	2.4	0.0	4.6	4951.2	11.8	411.0	4.6	0.0	0.0	415.6	0.0	3280.4	0.0	12.3	3292.7	0.0	0.0
jul/20	4951.2	16.6	12.1	0.0	14.5	4908.0	53.0	415.6	14.5	0.0	0.0	430.1	0.3	3292.7	61.9	12.3	3243.1	26.9	22.1
ago/20	4908.0	6.7	2.4	0.0	3.4	4895.5	5.9	430.1	3.4	0.0	0.0	433.5	0.0	3243.1	0.0	12.2	3255.3	0.0	0.0
sep/20	4895.5	18.5	11.9	0.0	15.4	4849.6	54.3	433.5	15.4	0.0	0.0	448.9	0.3	3255.3	65.4	12.2	3202.1	26.6	7.5
oct/20	4849.6	9.4	2.3	0.0	4.5	4833.5	7.7	448.9	4.5	0.0	0.0	453.4	0.0	3202.1	0.0	12.0	3214.1	0.0	0.0
nov/20	4833.5	19.6	11.8	0.0	15.3	4786.8	53.7	453.4	15.3	0.0	0.0	468.6	0.3	3214.1	66.2	12.1	3160.0	26.2	11.7
dic/20	4786.8	9.7	2.3	0.0	4.4	4770.4	7.5	468.6	4.4	0.0	0.0	473.0	0.0	3160.0	0.0	11.8	3171.8	0.0	0.0
ene/21	4770.4	18.9	12.2	214.7	15.7	4938.3	55.4	473.0	15.7	21.3	0.0	510.0	0.3	3171.8	0.0	11.9	3183.7	25.9	79.9
feb/21	4938.3	9.6	2.3	0.0	4.5	4921.9	7.7	510.0	4.5	0.0	0.0	514.5	0.0	3183.7	0.0	11.9	3195.7	0.0	0.0
mar/21	4921.9	21.3	12.0	0.0	15.5	4873.0	54.8	514.5	15.5	0.0	0.0	530.1	0.3	3195.7	0.0	12.0	3207.6	26.1	81.4
abr/21	4873.0	9.9	2.3	0.0	4.4	4856.3	7.6	530.1	4.4	0.0	0.0	534.5	0.0	3207.6	0.0	12.0	3219.7	0.0	0.0
may/21	4856.3	22.4	11.9	0.0	15.3	4806.7	54.1	534.5	15.3	0.0	0.0	549.8	0.3	3219.7	63.8	12.1	3168.0	26.3	17.9
jun/21	4806.7	17.7	2.3	0.0	4.3	4782.4	11.2	549.8	4.3	0.0	0.0	554.2	0.0	3168.0	0.0	11.9	3179.8	0.0	0.0
jul/21	4782.4	22.2	11.7	0.0	14.1	4734.4	51.6	554.2	14.1	0.0	0.0	568.2	0.3	3179.8	64.4	11.9	3127.4	26.0	26.0
ago/21	4734.4	8.0	2.2	0.0	3.2	4721.0	5.5	568.2	3.2	0.0	0.0	571.5	0.0	3127.4	0.0	11.7	3139.1	0.0	0.0
sep/21	4721.0	24.6	11.6	0.0	14.9	4669.8	52.8	571.5	14.9	0.0	0.0	586.4	0.3	3139.1	68.8	11.8	3082.1	25.6	10.0
oct/21	4669.8	11.1	2.2	0.0	4.2	4652.4	7.2	586.4	4.2	0.0	0.0	590.6	0.0	3082.1	0.0	11.6	3093.6	0.0	0.0
nov/21	4652.4	25.8	11.4	0.0	14.7	4600.5	52.1	590.6	14.7	0.0	0.0	605.3	0.3	3093.6	69.2	11.6	3036.0	25.3	14.9
dic/21	4600.5	11.5	2.1	0.0	4.1	4582.8	7.0	605.3	4.1	0.0	0.0	609.4	0.0	3036.0	0.0	11.4	3047.4	0.0	0.0
ene/22	4582.8	25.4	11.8	206.2	15.1	4736.7	53.7	609.4	15.1	27.4	0.0	651.9	0.3	3047.4	0.0	11.4	3058.8	24.9	86.3
feb/22	4736.7	11.4	2.2	0.0	4.2	4718.9	7.2	651.9	4.2	0.0	0.0	656.1	0.0	3058.8	0.0	11.5	3070.3	0.0	0.0
mar/22	4718.9	27.9	11.6	0.0	14.9	4664.5	52.9	656.1	14.9	0.0	0.0	671.0	0.3	3070.3	3.9	11.5	3077.9	25.1	84.0
abr/22	4664.5	11.8	2.1	0.0	4.1	4646.4	7.1	671.0	4.1	0.0	0.0	675.1	0.0	3077.9	0.0	11.5	3089.4	0.0	0.0
may/22	4646.4	29.1	11.4	0.0	14.7	4591.2	52.2	675.1	14.7	0.0	0.0	689.8	0.3	3089.4	77.1	11.6	3023.9	25.2	11.1
jun/22	4591.2	20.4	2.1	0.0	4.0	4564.7	10.3	689.8	4.0	0.0	0.0	693.9	0.0	3023.9	0.0	11.3	3035.2	0.0	0.0
jul/22	4564.7	28.6	11.2	0.0	13.5	4511.3	49.8	693.9	13.5	0.0	0.0	707.4	0.3	3035.2	67.4	11.4	2979.2	24.8	29.9
ago/22	4511.3	9.4	2.0	0.0	3.0	4496.9	5.1	707.4	3.0	0.0	0.0	710.3	0.0	2979.2	0.0	11.2	2990.3	0.0	0.0
sep/22	4496.9	31.6	11.1	0.0	14.2	4440.0	50.7	710.3	14.2	0.0	0.0	724.6	0.3	2990.3	72.5	11.2	2929.0	24.4	12.6
oct/22	4440.0	13.0	2.0	0.0	3.8	4421.1	6.6	724.6	3.8	0.0	0.0	728.4	0.0	2929.0	0.0	11.0	2940.0	0.0	0.0
nov/22	4421.1	32.8	10.9	0.0	14.0	4363.4	49.9	728.4	14.0	0.0	0.0	742.4	0.3	2940.0	73.0	11.0	2878.0	24.0	18.0
dic/22	4363.4	13.5	2.0	0.0	3.8	4344.2	6.5	742.4	3.8	0.0	0.0	746.2	0.0	2878.0	0.0	10.8	2888.8	0.0	0.0
ene/23	4344.2	32.7	11.2	195.5	14.4	4481.3	51.3	746.2	14.4	33.6	0.0	794.1	0.3	2888.8	0.0	10.8	2899.7	23.6	93.3
feb/23	4481.3	13.4	2.0	0.0	3.8	4462.1	6.6	794.1	3.8	0.0	0.0	798.0	0.0	2899.7	0.0	10.9	2910.5	0.0	0.0
mar/23	4462.1	35.5	11.0	0.0	14.1	4401.4	50.5	798.0	14.1	0.0	0.0	812.1	0.3	2910.5	18.5	10.9	2903.0	23.8	76.5
abr/23	4401.4	13.9	2.0	0.0	3.7	4381.9	6.4	812.1	3.7	0.0	0.0	815.9	0.0	2903.0	0.0	10.9	2913.9	0.0	0.0
may/23	4381.9	36.8	10.9	0.0	13.9	4320.4	49.7	815.9	13.9	0.0	0.0	829.7	0.3	2913.9	81.6	10.9	2843.2	23.8	13.9
jun/23	4320.4	23.3	1.9	0.0	3.6	4291.5	9.3	829.7	3.6	0.0	0.0	833.4	0.0	2843.2	0.0	10.7	2853.9	0.0	0.0
jul/23	4291.5	35.9	10.7	0.0	12.8	4232.1	47.4	833.4	12.8	0.0	0.0	846.2	0.3	2853.9	71.0	10.7	2793.6	23.3	33.9
ago/23	4232.1	11.0	1.8	0.0	2.7	4216.6	4.6	846.2	2.7	0.0	0.0	848.8	0.0	2793.6	0.0	10.5	2804.0	0.0	0.0
sep/23	4216.6	39.5	10.5	0.0	13.4	4153.3	48.0	848.8	13.4	0.0	0.0	862.2	0.3	2804.0	76.6	10.5	2738.0	22.9	15.6
oct/23	4153.3	15.2	1.8	0.0	3.5	4132.8	5.9	862.2	3.5	0.0	0.0	865.7	0.0	2738.0	0.0	10.3	2748.2	0.0	0.0

nov/23	4132.8	40.8	10.3	0.0	13.1	4068.6	47.1	865.7	13.1	0.0	0.0	878.8	0.3	2748.2	77.1	10.3	2681.4	22.4	21.3
dic/23	4068.6	15.6	1.8	0.0	3.4	4047.9	5.8	878.8	3.4	0.0	0.0	882.1	0.0	2681.4	0.0	10.1	2691.5	0.0	0.0
ene/24	4047.9	41.1	10.5	182.2	13.4	4164.9	48.4	882.1	13.4	39.7	0.0	935.3	0.3	2691.5	0.0	10.1	2701.5	22.0	100.9
feb/24	4164.9	15.7	1.8	0.0	3.4	4144.1	5.9	935.3	3.4	0.0	0.0	938.7	0.0	2701.5	0.0	10.1	2711.7	0.0	0.0
mar/24	4144.1	44.0	10.3	0.0	13.2	4076.5	47.5	938.7	13.2	0.0	0.0	951.8	0.3	2711.7	35.0	10.2	2686.9	22.1	67.8
abr/24	4076.5	16.1	1.7	0.0	3.3	4055.4	5.7	951.8	3.3	0.0	0.0	955.2	0.0	2686.9	0.0	10.1	2697.0	0.0	0.0
may/24	4055.4	45.5	10.1	0.0	12.9	3986.9	46.5	955.2	12.9	0.0	0.0	968.0	0.3	2697.0	86.7	10.1	2620.4	22.0	16.7
jun/24	3986.9	26.6	1.7	0.0	3.2	3955.4	8.2	968.0	3.2	0.0	0.0	971.3	0.0	2620.4	0.0	9.8	2630.2	0.0	0.0
jul/24	3955.4	44.3	9.9	0.0	11.8	3889.4	44.3	971.3	11.8	0.0	0.0	983.1	0.3	2630.2	74.5	9.9	2565.5	21.5	38.6
ago/24	3889.4	12.7	1.6	0.0	2.4	3872.7	4.0	983.1	2.4	0.0	0.0	985.5	0.0	2565.5	0.0	9.6	2575.1	0.0	0.0
sep/24	3872.7	48.4	9.7	0.0	12.3	3802.2	44.7	985.5	12.3	0.0	0.0	997.8	0.3	2575.1	80.6	9.7	2504.2	21.0	19.3
oct/24	3802.2	17.6	1.6	0.0	3.0	3780.1	5.2	997.8	3.0	0.0	0.0	1000.8	0.0	2504.2	0.0	9.4	2513.6	0.0	0.0
nov/24	3780.1	49.9	9.5	0.0	12.0	3708.6	43.7	1000.8	12.0	0.0	0.0	1012.8	0.3	2513.6	81.3	9.4	2441.7	20.5	25.3
dic/24	3708.6	18.0	1.5	0.0	2.9	3686.2	5.0	1012.8	2.9	0.0	0.0	1015.7	0.0	2441.7	0.0	9.2	2450.9	0.0	0.0
ene/25	3686.2	50.6	9.7	165.9	12.3	3779.5	44.7	1015.7	12.3	45.7	0.0	1073.7	0.3	2450.9	0.0	9.2	2460.0	20.0	109.2
feb/25	3779.5	18.2	1.5	0.0	2.9	3756.9	5.0	1073.7	2.9	0.0	0.0	1076.6	0.0	2460.0	0.0	9.2	2469.3	0.0	0.0
mar/25	3756.9	53.8	9.5	0.0	12.0	3681.6	43.7	1076.6	12.0	0.0	0.0	1088.5	0.3	2469.3	54.5	9.3	2424.0	20.2	56.6
abr/25	3681.6	18.7	1.5	0.0	2.8	3658.7	4.8	1088.5	2.8	0.0	0.0	1091.3	0.0	2424.0	0.0	9.1	2433.1	0.0	0.0
may/25	3658.7	55.4	9.2	0.0	11.7	3582.4	42.6	1091.3	11.7	0.0	0.0	1103.0	0.3	2433.1	91.5	9.1	2350.7	19.9	20.5
jun/25	3582.4	30.2	1.4	0.0	2.7	3548.1	6.8	1103.0	2.7	0.0	0.0	1105.7	0.0	2350.7	0.0	8.8	2359.6	0.0	0.0
jul/25	3548.1	53.7	9.0	0.0	10.7	3474.7	40.5	1105.7	10.7	0.0	0.0	1116.4	0.3	2359.6	78.4	8.8	2290.0	19.3	43.7
ago/25	3474.7	14.7	1.3	0.0	2.0	3456.8	3.4	1116.4	2.0	0.0	0.0	1118.4	0.0	2290.0	0.0	8.6	2298.6	0.0	0.0
sep/25	3456.8	58.6	8.8	0.0	11.0	3378.3	40.5	1118.4	11.0	0.0	0.0	1129.4	0.3	2298.6	85.0	8.6	2222.2	18.8	23.3
oct/25	3378.3	20.2	1.3	0.0	2.5	3354.4	4.2	1129.4	2.5	0.0	0.0	1131.9	0.0	2222.2	0.0	8.3	2230.5	0.0	0.0
nov/25	3354.4	60.3	8.5	0.0	10.7	3274.9	39.5	1131.9	10.7	0.0	0.0	1142.6	0.3	2230.5	85.3	8.4	2153.6	18.2	30.2
dic/25	3274.9	20.7	1.2	0.0	2.3	3250.6	4.0	1142.6	2.3	0.0	0.0	1145.0	0.0	2153.6	0.0	8.1	2161.7	0.0	0.0
ene/26	3250.6	61.4	8.7	146.3	10.9	3315.9	40.1	1145.0	10.9	51.5	0.0	1207.3	0.3	2161.7	0.0	8.1	2169.8	17.7	118.2
feb/26	3315.9	20.9	1.2	0.0	2.3	3291.4	4.0	1207.3	2.3	0.0	0.0	1209.7	0.0	2169.8	0.0	8.1	2177.9	0.0	0.0
mar/26	3291.4	64.8	8.4	0.0	10.5	3207.7	39.0	1209.7	10.5	0.0	0.0	1220.2	0.3	2177.9	77.4	8.2	2108.7	17.8	43.0
abr/26	3207.7	21.5	1.2	0.0	2.2	3182.8	3.8	1220.2	2.2	0.0	0.0	1222.4	0.0	2108.7	0.0	7.9	2116.6	0.0	0.0
may/26	3182.8	66.6	8.2	0.0	10.2	3097.9	37.9	1222.4	10.2	0.0	0.0	1232.6	0.3	2116.6	97.0	7.9	2027.6	17.3	24.5
jun/26	3097.9	34.2	1.1	0.0	2.1	3060.5	5.3	1232.6	2.1	0.0	0.0	1234.7	0.0	2027.6	0.0	7.6	2035.2	0.0	0.0
jul/26	3060.5	64.4	7.9	0.0	9.4	2978.9	35.9	1234.7	9.4	0.0	0.0	1244.1	0.3	2035.2	82.2	7.6	1960.6	16.6	49.7
ago/26	2978.9	16.8	1.0	0.0	1.5	2959.5	2.6	1244.1	1.5	0.0	0.0	1245.6	0.0	1960.6	0.0	7.4	1968.0	0.0	0.0
sep/26	2959.5	70.1	7.6	0.0	9.5	2872.2	35.6	1245.6	9.5	0.0	0.0	1255.1	0.3	1968.0	89.9	7.4	1885.5	16.1	27.5
oct/26	2872.2	23.1	1.0	0.0	1.8	2846.3	3.2	1255.1	1.8	0.0	0.0	1257.0	0.0	1885.5	0.0	7.1	1892.6	0.0	0.0
nov/26	2846.3	72.0	7.4	0.0	9.1	2757.9	34.4	1257.0	9.1	0.0	0.0	1266.1	0.3	1892.6	90.0	7.1	1809.6	15.5	35.2
dic/26	2757.9	23.7	0.9	0.0	1.7	2731.6	3.0	1266.1	1.7	0.0	0.0	1267.8	0.0	1809.6	0.0	6.8	1816.4	0.0	0.0
ene/27	2731.6	73.7	7.4	122.9	9.2	2764.2	34.7	1267.8	9.2	57.1	0.0	1334.0	0.3	1816.4	9.4	6.8	1813.8	14.8	118.7
feb/27	2764.2	24.0	0.9	0.0	1.7	2737.7	2.9	1334.0	1.7	0.0	0.0	1335.7	0.0	1813.8	0.0	6.8	1820.6	0.0	0.0
mar/27	2737.7	77.3	7.2	0.0	8.8	2644.4	33.4	1335.7	8.8	0.0	0.0	1344.5	0.3	1820.6	93.4	6.8	1734.1	14.9	37.1
abr/27	2644.4	24.6	0.8	0.0	1.5	2617.5	2.6	1344.5	1.5	0.0	0.0	1346.1	0.0	1734.1	0.0	6.5	1740.6	0.0	0.0

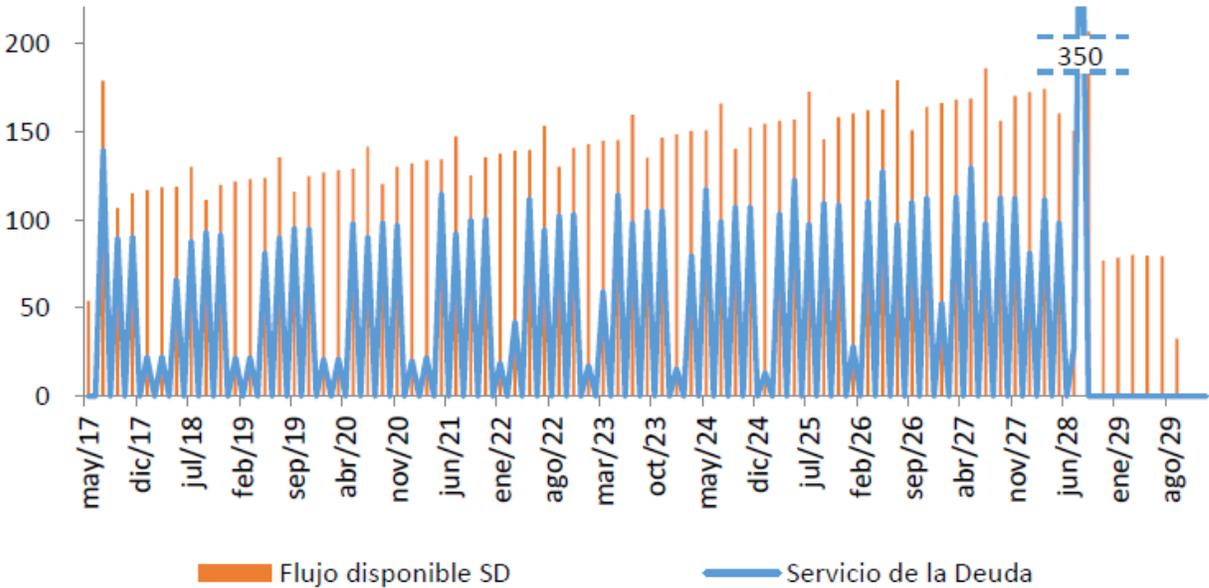
may/27	2617.5	79.2	6.9	0.0	8.4	2523.0	32.2	1346.1	8.4	0.0	0.0	1354.5	0.3	1740.6	102.7	6.5	1644.4	14.2	29.1
jun/27	2523.0	38.6	0.7	0.0	1.4	2482.2	3.5	1354.5	1.4	0.0	0.0	1355.9	0.0	1644.4	0.0	6.2	1650.6	0.0	0.0
jul/27	2482.2	76.5	6.6	0.0	7.8	2391.4	30.4	1355.9	7.8	0.0	0.0	1363.7	0.3	1650.6	86.5	6.2	1570.3	13.5	56.0
ago/27	2391.4	19.2	0.7	0.0	1.0	2370.6	1.7	1363.7	1.0	0.0	0.0	1364.7	0.0	1570.3	0.0	5.9	1576.2	0.0	0.0
sep/27	2370.6	83.2	6.3	0.0	7.7	2273.4	29.6	1364.7	7.7	0.0	0.0	1372.4	0.3	1576.2	94.4	5.9	1487.7	12.9	33.0
oct/27	2273.4	26.3	0.6	0.0	1.1	2245.4	2.0	1372.4	1.1	0.0	0.0	1373.5	0.0	1487.7	0.0	5.6	1493.3	0.0	0.0
nov/27	2245.4	85.2	6.0	0.0	7.3	2146.9	28.3	1373.5	7.3	0.0	0.0	1380.8	0.3	1493.3	95.5	5.6	1403.4	12.2	40.3
dic/27	2146.9	26.9	0.5	0.0	1.0	2118.5	1.7	1380.8	1.0	0.0	0.0	1381.8	0.0	1403.4	0.0	5.3	1408.7	0.0	0.0
ene/28	2118.5	87.5	6.0	95.3	7.2	2113.2	28.1	1381.8	7.2	62.2	0.0	1451.1	0.3	1408.7	32.9	5.3	1381.0	11.5	106.0
feb/28	2113.2	27.4	0.5	0.0	0.9	2084.4	1.6	1451.1	0.9	0.0	0.0	1452.1	0.0	1381.0	0.0	5.2	1386.2	0.0	0.0
mar/28	2084.4	91.4	5.6	0.0	6.8	1980.6	26.8	1452.1	6.8	0.0	0.0	1458.8	0.3	1386.2	98.6	5.2	1292.8	11.3	43.0
abr/28	1980.6	28.0	0.4	0.0	0.8	1951.4	1.3	1458.8	0.8	0.0	0.0	1459.6	0.0	1292.8	0.0	4.8	1297.6	0.0	0.0
may/28	1951.4	93.5	5.3	0.0	6.4	1846.2	25.4	1459.6	6.4	0.0	0.0	1466.0	0.3	1297.6	108.7	4.9	1193.8	10.6	34.4
jun/28	1846.2	43.4	0.3	0.0	0.6	1801.8	1.4	1466.0	0.6	0.0	0.0	1466.6	0.0	1193.8	0.0	4.5	1198.3	0.0	0.0
jul/28	1801.8	90.2	5.0	0.0	5.9	1700.7	23.8	1466.6	5.9	0.0	0.0	1472.5	0.3	1198.3	90.9	4.5	1111.9	9.8	63.2
ago/28	1700.7	21.8	0.2	0.0	0.4	1678.3	0.7	1472.5	0.4	0.0	0.0	1472.9	0.0	1111.9	0.0	4.2	1116.0	0.0	0.0
sep/28	1678.3	97.9	4.7	0.0	5.5	1570.2	22.5	1472.9	5.5	0.0	0.0	1478.4	0.3	1116.0	100.0	4.2	1020.2	9.1	38.3
oct/28	1570.2	29.9	0.2	0.0	0.3	1539.8	0.6	1478.4	0.3	0.0	0.0	1478.7	0.0	1020.2	0.0	3.8	1024.0	0.0	0.0
nov/28	1539.8	96.4	4.4	0.0	5.1	1434.0	21.0	1478.7	5.1	0.0	0.0	1483.8	0.3	1024.0	93.1	3.8	934.7	8.4	50.6
dic/28	1434.0	22.7	0.1	0.0	0.2	1411.0	0.3	1483.8	0.2	0.0	0.0	1484.0	0.0	934.7	0.0	3.5	938.3	0.0	0.0
ene/29	1411.0	97.2	4.2	63.5	4.9	1368.1	20.5	1484.0	4.9	66.8	0.0	1555.6	0.3	938.3	50.8	3.5	890.9	7.7	86.3
feb/29	1368.1	23.2	0.0	0.0	0.1	1344.8	0.1	1555.6	0.1	0.0	0.0	1555.7	0.0	890.9	0.0	3.3	894.3	0.0	0.0
mar/29	1344.8	88.7	3.9	0.0	4.5	1247.8	19.0	1555.7	4.5	0.0	0.0	1560.2	0.3	894.3	71.0	3.4	826.6	7.3	56.4
abr/29	1247.8	0.0	0.0	0.0	0.0	1247.8	0.0	1560.2	0.0	0.0	0.0	1560.2	0.0	826.6	0.0	3.1	829.7	0.0	0.0
may/29	1247.8	85.4	3.6	0.0	4.2	1154.5	17.7	1560.2	4.2	0.0	0.0	1564.4	0.3	829.7	68.0	3.1	764.8	6.8	31.6
jun/29	1154.5	0.0	0.0	0.0	0.0	1154.5	0.0	1564.4	0.0	0.0	0.0	1564.4	0.0	764.8	0.0	2.9	767.7	0.0	0.0
jul/29	1154.5	87.2	3.4	0.0	3.8	1060.1	16.4	1564.4	3.8	0.0	0.0	1568.2	0.3	767.7	68.3	2.9	702.3	6.3	32.1
ago/29	1060.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1060.1	0.0	1568.2	0.0	0.0	0.0	1568.2	0.0	702.3	0.0	2.6	705.0	0.0	0.0
sep/29	1060.1	89.0	3.1	0.0	3.5	964.5	15.0	1568.2	3.5	0.0	0.0	1571.7	0.3	705.0	68.6	2.6	639.0	5.8	32.4
oct/29	964.5	0.0	0.0	0.0	0.0	964.5	0.0	1571.7	0.0	0.0	0.0	1571.7	0.0	639.0	0.0	2.4	641.4	0.0	0.0
nov/29	964.5	90.8	2.8	0.0	3.2	867.7	13.7	1571.7	3.2	0.0	0.0	1575.0	0.3	641.4	68.9	2.4	574.9	5.2	32.8
dic/29	867.7	0.0	0.0	0.0	0.0	867.7	0.0	1575.0	0.0	0.0	0.0	1575.0	0.0	574.9	0.0	2.2	577.0	0.0	0.0
ene/30	867.7	93.9	2.6	39.0	3.0	807.1	12.8	1575.0	3.0	70.9	0.0	1648.8	0.3	577.0	44.4	2.2	534.7	4.7	60.0
feb/30	807.1	0.0	0.0	0.0	0.0	807.1	0.0	1648.8	0.0	0.0	0.0	1648.8	0.0	534.7	0.0	2.0	536.7	0.0	0.0
mar/30	807.1	97.8	2.4	0.0	2.7	704.3	11.4	1648.8	2.7	0.0	0.0	1651.5	0.3	536.7	72.2	2.0	466.6	4.4	34.8
abr/30	704.3	0.0	0.0	0.0	0.0	704.3	0.0	1651.5	0.0	0.0	0.0	1651.5	0.0	466.6	0.0	1.7	468.3	0.0	0.0
may/30	704.3	99.8	2.1	0.0	2.3	600.1	10.0	1651.5	2.3	0.0	0.0	1653.9	0.3	468.3	72.6	1.8	397.5	3.8	35.1
jun/30	600.1	0.0	0.0	0.0	0.0	600.1	0.0	1653.9	0.0	0.0	0.0	1653.9	0.0	397.5	0.0	1.5	399.0	0.0	0.0
jul/30	600.1	101.7	1.8	0.0	2.0	494.6	8.5	1653.9	2.0	0.0	0.0	1655.9	0.3	399.0	72.8	1.5	327.7	3.3	35.6
ago/30	494.6	0.0	0.0	0.0	0.0	494.6	0.0	1655.9	0.0	0.0	0.0	1655.9	0.0	327.7	328.9	1.2	0.0	0.0	0.0

A su vez se considera un escenario base, en el cual la TCI alcanza el 0.4% (cero punto cuatro por ciento) para el caso de los Créditos Hipotecarios INFONAVIT y 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) para el caso de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE.

Escenario base

Monto de la emisión	3,500
Plazo de la emisión	30
Periodos de amortización	45
Nivel de la referencia	3.3%
Spread	1.5%
Cupón	4.8%
<u>INFONAVIT</u>	
Tasa constante de prepago	1.80%
Tasa constante de incumplimiento	0.4%
Saldo de los activos iniciales	2,184
<u>FOVISSSTE</u>	
Tasa constante de prepago	1.80%
Tasa constante de incumplimiento	0.65%
Saldo de los activos iniciales	3,416

Escenario base



Estimaciones Futuras
(en millones de pesos)

	Cartera Vigente						Cartera vencida total						Estructura		Certificados					
	Saldo Inicial	Amortización	Prepago	Revaluación UMA/MXN	Incumplimiento	Intereses Cobrados	Saldo Inicial	Incumplimiento	Revaluación UMA/MXN	Recuperación	Saldo Final	Gastos y Reservas	Saldo Inicial	Amortización	Revaluación UDI/MXN	Saldo Final	Intereses	Remanentes		
may/17	0.0	15.1	8.4	0.0	2.6	5573.9	33.9	0.0	2.6	0.0	0.0	2.6	0.4	0.0	0.0	0.0	3500.0	0.0	0.0	
jun/17	5573.9	25.1	5.1	0.0	1.8	5541.9	24.5	2.6	1.8	0.0	0.0	4.4	0.0	3500.0	0.0	13.1	3513.1	0.0	0.0	
jul/17	5541.9	14.1	11.6	0.0	2.8	5513.3	46.9	4.4	2.8	0.0	0.0	7.2	0.0	3513.1	0.0	13.2	3526.3	0.0	0.0	
ago/17	5513.3	12.4	5.0	0.0	1.4	5494.5	12.1	7.2	1.4	0.0	0.0	8.6	5.7	3526.3	105.5	13.2	3434.1	41.6	61.1	
sep/17	5494.5	16.8	11.5	0.0	3.2	5463.0	50.5	8.6	3.2	0.0	0.0	11.9	0.0	3434.1	0.0	12.9	3446.9	0.0	0.0	
oct/17	5463.0	17.1	5.0	0.0	1.8	5439.1	16.0	11.9	1.8	0.0	0.0	13.7	0.0	3446.9	0.0	12.9	3459.9	0.0	0.0	
nov/17	5439.1	17.5	11.4	0.0	3.2	5407.0	50.1	13.7	3.2	0.0	0.0	16.9	5.6	3459.9	93.5	13.0	3379.4	40.8	55.9	
dic/17	5407.0	17.5	4.9	0.0	1.8	5382.8	15.8	16.9	1.8	0.0	0.0	18.6	0.0	3379.4	0.0	12.7	3392.1	0.0	0.0	
ene/18	5382.8	16.7	11.8	242.2	3.3	5593.2	51.8	18.6	3.3	0.8	0.0	22.8	0.0	3392.1	0.0	12.7	3404.8	0.0	0.0	
feb/18	5593.2	17.2	5.1	0.0	1.8	5569.0	16.3	22.8	1.8	0.0	0.0	24.6	5.5	3404.8	0.0	12.8	3417.5	40.1	111.5	
mar/18	5569.0	18.3	11.7	0.0	3.3	5535.8	51.4	24.6	3.3	0.0	0.0	27.9	0.0	3417.5	0.0	12.8	3430.4	0.0	0.0	
abr/18	5535.8	17.7	5.0	0.0	1.8	5511.2	16.1	27.9	1.8	0.0	0.0	29.8	0.0	3430.4	0.0	12.9	3443.2	0.0	0.0	
may/18	5511.2	19.1	11.5	0.0	3.3	5477.3	50.9	29.8	3.3	0.0	0.0	33.0	5.6	3443.2	32.8	12.9	3423.3	40.6	122.7	
jun/18	5477.3	28.2	5.0	0.0	1.8	5442.4	23.8	33.0	1.8	0.0	0.0	34.8	0.0	3423.3	0.0	12.8	3436.2	0.0	0.0	
jul/18	5442.4	17.5	11.4	0.0	2.8	5410.7	46.5	34.8	2.8	0.0	0.0	37.6	0.0	3436.2	0.0	12.9	3449.1	0.0	0.0	
ago/18	5410.7	14.0	4.9	0.0	1.3	5390.5	11.8	37.6	1.3	0.0	0.0	38.9	5.6	3449.1	92.9	12.9	3369.1	40.7	23.8	
sep/18	5390.5	20.7	11.3	0.0	3.2	5355.3	49.9	38.9	3.2	0.0	0.0	42.1	0.0	3369.1	0.0	12.6	3381.7	0.0	0.0	
oct/18	5355.3	19.2	4.8	0.0	1.7	5329.6	15.5	42.1	1.7	0.0	0.0	43.9	0.0	3381.7	0.0	12.7	3394.4	0.0	0.0	
nov/18	5329.6	21.5	11.2	0.0	3.2	5293.8	49.4	43.9	3.2	0.0	0.0	47.0	5.5	3394.4	98.5	12.7	3308.6	40.0	59.4	
dic/18	5293.8	19.7	4.8	0.0	1.7	5267.6	15.3	47.0	1.7	0.0	0.0	48.7	0.0	3308.6	0.0	12.4	3321.0	0.0	0.0	
ene/19	5267.6	20.8	11.6	237.0	3.3	5469.0	51.1	48.7	3.3	2.2	0.0	54.2	0.0	3321.0	0.0	12.5	3333.5	0.0	0.0	
feb/19	5469.0	19.4	4.9	0.0	1.8	5442.9	15.8	54.2	1.8	0.0	0.0	56.0	5.4	3333.5	0.0	12.5	3346.0	39.3	118.6	
mar/19	5442.9	22.5	11.4	0.0	3.2	5405.7	50.6	56.0	3.2	0.0	0.0	59.2	0.0	3346.0	0.0	12.5	3358.5	0.0	0.0	
abr/19	5405.7	19.9	4.9	0.0	1.8	5379.2	15.6	59.2	1.8	0.0	0.0	60.9	0.0	3358.5	0.0	12.6	3371.1	0.0	0.0	
may/19	5379.2	23.3	11.3	0.0	3.2	5341.4	50.1	60.9	3.2	0.0	0.0	64.1	5.5	3371.1	45.4	12.6	3338.3	39.7	119.0	
jun/19	5341.4	31.6	4.8	0.0	1.7	5303.3	23.0	64.1	1.7	0.0	0.0	65.9	0.0	3338.3	0.0	12.5	3350.9	0.0	0.0	
jul/19	5303.3	21.3	11.2	0.0	2.7	5268.1	45.7	65.9	2.7	0.0	0.0	68.6	0.0	3350.9	0.0	12.6	3363.4	0.0	0.0	
ago/19	5268.1	15.7	4.7	0.0	1.3	5246.4	11.4	68.6	1.3	0.0	0.0	69.9	5.5	3363.4	97.1	12.6	3279.0	39.7	27.2	
sep/19	5246.4	25.1	11.1	0.0	3.1	5207.1	49.0	69.9	3.1	0.0	0.0	73.0	0.0	3279.0	0.0	12.3	3291.3	0.0	0.0	
oct/19	5207.1	21.5	4.7	0.0	1.7	5179.3	14.9	73.0	1.7	0.0	0.0	74.6	0.0	3291.3	0.0	12.3	3303.6	0.0	0.0	
nov/19	5179.3	25.9	10.9	0.0	3.1	5139.4	48.4	74.6	3.1	0.0	0.0	77.7	5.4	3303.6	103.9	12.4	3212.1	38.9	63.2	
dic/19	5139.4	22.0	4.6	0.0	1.7	5111.1	14.7	77.7	1.7	0.0	0.0	79.4	0.0	3212.1	0.0	12.0	3224.2	0.0	0.0	
ene/20	5111.1	25.4	11.3	230.0	3.2	5301.2	50.0	79.4	3.2	3.6	0.0	86.1	0.0	3224.2	0.0	12.1	3236.3	0.0	0.0	
feb/20	5301.2	21.8	4.7	0.0	1.7	5273.0	15.1	86.1	1.7	0.0	0.0	87.8	5.3	3236.3	0.0	12.1	3248.4	38.2	126.2	
mar/20	5273.0	27.2	11.1	0.0	3.1	5231.5	49.4	87.8	3.1	0.0	0.0	90.9	0.0	3248.4	0.0	12.2	3260.6	0.0	0.0	
abr/20	5231.5	22.4	4.7	0.0	1.7	5202.8	14.9	90.9	1.7	0.0	0.0	92.6	0.0	3260.6	0.0	12.2	3272.8	0.0	0.0	

may/20	5202.8	28.1	11.0	0.0	3.1	5160.5	48.8	92.6	3.1	0.0	0.0	95.7	5.3	3272.8	59.7	12.3	3225.3	38.6	114.1
jun/20	5160.5	35.3	4.6	0.0	1.7	5119.0	21.9	95.7	1.7	0.0	0.0	97.3	0.0	3225.3	0.0	12.1	3237.4	0.0	0.0
jul/20	5119.0	25.7	10.8	0.0	2.6	5079.9	44.6	97.3	2.6	0.0	0.0	100.0	0.0	3237.4	0.0	12.1	3249.6	0.0	0.0
ago/20	5079.9	17.6	4.5	0.0	1.2	5056.6	10.8	100.0	1.2	0.0	0.0	101.2	5.3	3249.6	101.4	12.2	3160.4	38.3	30.9
sep/20	5056.6	30.0	10.7	0.0	3.0	5012.8	47.6	101.2	3.0	0.0	0.0	104.2	0.0	3160.4	0.0	11.9	3172.2	0.0	0.0
oct/20	5012.8	24.1	4.4	0.0	1.6	4982.8	14.2	104.2	1.6	0.0	0.0	105.8	0.0	3172.2	0.0	11.9	3184.1	0.0	0.0
nov/20	4982.8	31.0	10.6	0.0	3.0	4938.3	47.0	105.8	3.0	0.0	0.0	108.8	5.2	3184.1	109.6	11.9	3086.4	37.5	67.2
dic/20	4938.3	24.6	4.4	0.0	1.6	4907.7	13.9	108.8	1.6	0.0	0.0	110.3	0.0	3086.4	0.0	11.6	3098.0	0.0	0.0
ene/21	4907.7	30.7	10.9	220.8	3.0	5084.0	48.5	110.3	3.0	5.0	0.0	118.3	0.0	3098.0	0.0	11.6	3109.6	0.0	0.0
feb/21	5084.0	24.5	4.5	0.0	1.6	5053.4	14.3	118.3	1.6	0.0	0.0	120.0	5.1	3109.6	0.0	11.7	3121.3	36.7	134.4
mar/21	5053.4	32.6	10.7	0.0	3.0	5007.0	47.8	120.0	3.0	0.0	0.0	123.0	0.0	3121.3	0.0	11.7	3133.0	0.0	0.0
abr/21	5007.0	25.1	4.4	0.0	1.6	4976.0	14.1	123.0	1.6	0.0	0.0	124.5	0.0	3133.0	0.0	11.7	3144.7	0.0	0.0
may/21	4976.0	33.6	10.6	0.0	3.0	4928.8	47.2	124.5	3.0	0.0	0.0	127.5	5.1	3144.7	76.0	11.8	3080.5	37.1	107.8
jun/21	4928.8	39.4	4.3	0.0	1.6	4883.6	20.6	127.5	1.6	0.0	0.0	129.1	0.0	3080.5	0.0	11.6	3092.1	0.0	0.0
jul/21	4883.6	30.6	10.4	0.0	2.5	4840.0	43.1	129.1	2.5	0.0	0.0	131.6	0.0	3092.1	0.0	11.6	3103.7	0.0	0.0
ago/21	4840.0	19.7	4.2	0.0	1.2	4815.0	10.2	131.6	1.2	0.0	0.0	132.7	5.1	3103.7	105.9	11.6	3009.4	36.6	34.9
sep/21	4815.0	35.6	10.3	0.0	2.9	4766.3	45.8	132.7	2.9	0.0	0.0	135.6	0.0	3009.4	0.0	11.3	3020.7	0.0	0.0
oct/21	4766.3	26.9	4.2	0.0	1.5	4733.7	13.3	135.6	1.5	0.0	0.0	137.1	0.0	3020.7	0.0	11.3	3032.0	0.0	0.0
nov/21	4733.7	36.7	10.1	0.0	2.8	4684.1	45.1	137.1	2.8	0.0	0.0	139.9	5.0	3032.0	115.8	11.4	2927.6	35.7	71.4
dic/21	4684.1	27.5	4.1	0.0	1.5	4651.1	13.0	139.9	1.5	0.0	0.0	141.4	0.0	2927.6	0.0	11.0	2938.6	0.0	0.0
ene/22	4651.1	36.6	10.4	209.3	2.9	4810.5	46.4	141.4	2.9	6.4	0.0	150.6	0.0	2938.6	0.0	11.0	2949.6	0.0	0.0
feb/22	4810.5	27.5	4.2	0.0	1.5	4777.4	13.3	150.6	1.5	0.0	0.0	152.1	4.8	2949.6	0.0	11.1	2960.6	34.8	143.3
mar/22	4777.4	38.7	10.2	0.0	2.8	4725.7	45.7	152.1	2.8	0.0	0.0	155.0	0.0	2960.6	0.0	11.1	2971.7	0.0	0.0
abr/22	4725.7	28.1	4.1	0.0	1.5	4692.1	13.1	155.0	1.5	0.0	0.0	156.5	0.0	2971.7	0.0	11.1	2982.9	0.0	0.0
may/22	4692.1	39.7	10.0	0.0	2.8	4639.5	45.0	156.5	2.8	0.0	0.0	159.2	4.9	2982.9	94.4	11.2	2899.7	35.2	100.1
jun/22	4639.5	43.9	4.0	0.0	1.4	4590.2	19.1	159.2	1.4	0.0	0.0	160.7	0.0	2899.7	0.0	10.9	2910.6	0.0	0.0
jul/22	4590.2	36.2	9.8	0.0	2.4	4541.7	41.1	160.7	2.4	0.0	0.0	163.1	0.0	2910.6	0.0	10.9	2921.5	0.0	0.0
ago/22	4541.7	21.9	3.9	0.0	1.1	4514.8	9.4	163.1	1.1	0.0	0.0	164.1	4.8	2921.5	110.7	11.0	2821.8	34.4	39.5
sep/22	4514.8	42.0	9.7	0.0	2.7	4460.5	43.5	164.1	2.7	0.0	0.0	166.8	0.0	2821.8	0.0	10.6	2832.4	0.0	0.0
oct/22	4460.5	30.0	3.8	0.0	1.4	4425.3	12.2	166.8	1.4	0.0	0.0	168.2	0.0	2832.4	0.0	10.6	2843.0	0.0	0.0
nov/22	4425.3	43.1	9.5	0.0	2.6	4370.0	42.7	168.2	2.6	0.0	0.0	170.8	4.7	2843.0	122.4	10.7	2731.3	33.5	75.9
dic/22	4370.0	30.6	3.7	0.0	1.3	4334.3	11.9	170.8	1.3	0.0	0.0	172.2	0.0	2731.3	0.0	10.2	2741.5	0.0	0.0
ene/23	4334.3	43.3	9.7	195.0	2.7	4473.6	43.8	172.2	2.7	7.7	0.0	182.6	0.0	2741.5	0.0	10.3	2751.8	0.0	0.0
feb/23	4473.6	30.7	3.8	0.0	1.4	4437.8	12.2	182.6	1.4	0.0	0.0	184.0	4.6	2751.8	0.0	10.3	2762.1	32.4	152.8
mar/23	4437.8	45.5	9.6	0.0	2.6	4380.0	43.0	184.0	2.6	0.0	0.0	186.7	0.0	2762.1	0.0	10.4	2772.5	0.0	0.0
abr/23	4380.0	31.3	3.7	0.0	1.3	4343.6	11.9	186.7	1.3	0.0	0.0	188.0	0.0	2772.5	0.0	10.4	2782.9	0.0	0.0
may/23	4343.6	46.7	9.4	0.0	2.6	4285.0	42.2	188.0	2.6	0.0	0.0	190.6	4.6	2782.9	115.2	10.4	2678.1	32.8	90.7
jun/23	4285.0	48.8	3.6	0.0	1.3	4231.2	17.2	190.6	1.3	0.0	0.0	191.9	0.0	2678.1	0.0	10.0	2688.1	0.0	0.0
jul/23	4231.2	42.6	9.2	0.0	2.2	4177.3	38.6	191.9	2.2	0.0	0.0	194.1	0.0	2688.1	0.0	10.1	2698.2	0.0	0.0
ago/23	4177.3	24.4	3.5	0.0	1.0	4148.4	8.5	194.1	1.0	0.0	0.0	195.1	4.5	2698.2	115.6	10.1	2592.7	31.8	44.5
sep/23	4148.4	49.2	9.0	0.0	2.5	4087.8	40.5	195.1	2.5	0.0	0.0	197.6	0.0	2592.7	0.0	9.7	2602.5	0.0	0.0
oct/23	4087.8	33.4	3.4	0.0	1.2	4049.7	11.0	197.6	1.2	0.0	0.0	198.8	0.0	2602.5	0.0	9.8	2612.2	0.0	0.0

nov/23	4049.7	50.4	8.8	0.0	2.4	3988.1	39.6	198.8	2.4	0.0	0.0	201.2	4.3	2612.2	129.4	9.8	2492.6	30.8	80.7
dic/23	3988.1	34.1	3.3	0.0	1.2	3949.5	10.6	201.2	1.2	0.0	0.0	202.4	0.0	2492.6	0.0	9.3	2501.9	0.0	0.0
ene/24	3949.5	50.9	9.0	177.7	2.5	4064.9	40.5	202.4	2.5	9.1	0.0	214.0	0.0	2501.9	0.0	9.4	2511.3	0.0	0.0
feb/24	4064.9	34.2	3.4	0.0	1.2	4026.1	10.8	214.0	1.2	0.0	0.0	215.2	4.2	2511.3	4.4	9.4	2516.3	29.6	158.6
mar/24	4026.1	53.3	8.8	0.0	2.4	3961.7	39.6	215.2	2.4	0.0	0.0	217.6	0.0	2516.3	0.0	9.4	2525.7	0.0	0.0
abr/24	3961.7	34.9	3.3	0.0	1.2	3922.3	10.5	217.6	1.2	0.0	0.0	218.8	0.0	2525.7	0.0	9.5	2535.2	0.0	0.0
may/24	3922.3	54.6	8.5	0.0	2.3	3856.8	38.7	218.8	2.3	0.0	0.0	221.1	4.2	2535.2	134.2	9.5	2410.5	29.9	83.9
jun/24	3856.8	54.2	3.2	0.0	1.1	3798.3	15.1	221.1	1.1	0.0	0.0	222.3	0.0	2410.5	0.0	9.0	2419.5	0.0	0.0
jul/24	3798.3	49.8	8.3	0.0	2.0	3738.2	35.4	222.3	2.0	0.0	0.0	224.3	0.0	2419.5	0.0	9.1	2428.6	0.0	0.0
ago/24	3738.2	27.2	3.1	0.0	0.8	3707.1	7.5	224.3	0.8	0.0	0.0	225.1	4.1	2428.6	120.8	9.1	2317.0	28.6	50.1
sep/24	3707.1	57.3	8.1	0.0	2.2	3639.5	36.9	225.1	2.2	0.0	0.0	227.4	0.0	2317.0	0.0	8.7	2325.6	0.0	0.0
oct/24	3639.5	37.1	3.0	0.0	1.1	3598.4	9.5	227.4	1.1	0.0	0.0	228.4	0.0	2325.6	0.0	8.7	2334.4	0.0	0.0
nov/24	3598.4	58.6	7.9	0.0	2.2	3529.7	35.9	228.4	2.2	0.0	0.0	230.6	3.9	2334.4	137.0	8.8	2206.1	27.5	85.7
dic/24	3529.7	37.8	2.9	0.0	1.0	3488.0	9.1	230.6	1.0	0.0	0.0	231.6	0.0	2206.1	0.0	8.3	2214.3	0.0	0.0
ene/25	3488.0	59.5	8.0	157.0	2.2	3575.3	36.5	231.6	2.2	10.4	0.0	244.2	0.0	2214.3	0.0	8.3	2222.7	0.0	0.0
feb/25	3575.3	38.1	2.9	0.0	1.0	3533.2	9.2	244.2	1.0	0.0	0.0	245.3	3.8	2222.7	22.7	8.3	2208.3	26.2	151.4
mar/25	3533.2	62.0	7.8	0.0	2.1	3461.3	35.5	245.3	2.1	0.0	0.0	247.4	0.0	2208.3	0.0	8.3	2216.5	0.0	0.0
abr/25	3461.3	38.9	2.8	0.0	1.0	3418.7	8.9	247.4	1.0	0.0	0.0	248.4	0.0	2216.5	0.0	8.3	2224.9	0.0	0.0
may/25	3418.7	63.4	7.6	0.0	2.1	3345.6	34.5	248.4	2.1	0.0	0.0	250.5	3.8	2224.9	142.2	8.3	2091.0	26.2	89.1
jun/25	3345.6	60.1	2.7	0.0	1.0	3281.9	12.6	250.5	1.0	0.0	0.0	251.4	0.0	2091.0	0.0	7.8	2098.8	0.0	0.0
jul/25	3281.9	57.9	7.3	0.0	1.8	3214.9	31.5	251.4	1.8	0.0	0.0	253.2	0.0	2098.8	0.0	7.9	2106.7	0.0	0.0
ago/25	3214.9	30.2	2.5	0.0	0.7	3181.5	6.2	253.2	0.7	0.0	0.0	253.9	3.6	2106.7	126.2	7.9	1988.4	24.8	56.3
sep/25	3181.5	66.4	7.1	0.0	1.9	3106.1	32.4	253.9	1.9	0.0	0.0	255.8	0.0	1988.4	0.0	7.5	1995.9	0.0	0.0
oct/25	3106.1	41.2	2.4	0.0	0.9	3061.6	7.8	255.8	0.9	0.0	0.0	256.7	0.0	1995.9	0.0	7.5	2003.4	0.0	0.0
nov/25	3061.6	67.9	6.8	0.0	1.8	2985.1	31.3	256.7	1.8	0.0	0.0	258.5	3.4	2003.4	145.2	7.5	1865.7	23.6	91.0
dic/25	2985.1	42.0	2.3	0.0	0.8	2940.0	7.4	258.5	0.8	0.0	0.0	259.3	0.0	1865.7	0.0	7.0	1872.7	0.0	0.0
ene/26	2940.0	69.1	6.9	132.3	1.9	2994.4	31.6	259.3	1.9	11.7	0.0	272.9	0.0	1872.7	0.0	7.0	1879.7	0.0	0.0
feb/26	2994.4	42.4	2.3	0.0	0.8	2948.8	7.4	272.9	0.8	0.0	0.0	273.7	3.2	1879.7	43.7	7.0	1843.0	22.2	142.3
mar/26	2948.8	71.9	6.6	0.0	1.8	2868.6	30.5	273.7	1.8	0.0	0.0	275.5	0.0	1843.0	0.0	6.9	1849.9	0.0	0.0
abr/26	2868.6	43.2	2.2	0.0	0.8	2822.4	7.0	275.5	0.8	0.0	0.0	276.3	0.0	1849.9	0.0	6.9	1856.9	0.0	0.0
may/26	2822.4	73.4	6.4	0.0	1.7	2740.9	29.4	276.3	1.7	0.0	0.0	278.0	3.2	1856.9	150.8	7.0	1713.1	21.9	94.7
jun/26	2740.9	66.6	2.1	0.0	0.7	2671.4	9.7	278.0	0.7	0.0	0.0	278.7	0.0	1713.1	0.0	6.4	1719.5	0.0	0.0
jul/26	2671.4	67.0	6.1	0.0	1.5	2596.9	26.8	278.7	1.5	0.0	0.0	280.2	0.0	1719.5	0.0	6.4	1725.9	0.0	0.0
ago/26	2596.9	33.5	1.9	0.0	0.5	2560.9	4.8	280.2	0.5	0.0	0.0	280.7	3.0	1725.9	131.8	6.5	1600.6	20.3	63.2
sep/26	2560.9	76.7	5.8	0.0	1.6	2476.9	27.1	280.7	1.6	0.0	0.0	282.3	0.0	1600.6	0.0	6.0	1606.6	0.0	0.0
oct/26	2476.9	45.7	1.8	0.0	0.7	2428.7	5.8	282.3	0.7	0.0	0.0	282.9	0.0	1606.6	0.0	6.0	1612.6	0.0	0.0
nov/26	2428.7	78.3	5.5	0.0	1.5	2343.4	25.9	282.9	1.5	0.0	0.0	284.4	2.8	1612.6	154.0	6.0	1464.6	19.0	96.7
dic/26	2343.4	46.5	1.7	0.0	0.6	2294.6	5.4	284.4	0.6	0.0	0.0	285.0	0.0	1464.6	0.0	5.5	1470.1	0.0	0.0
ene/27	2294.6	80.0	5.5	103.3	1.5	2310.8	25.8	285.0	1.5	12.8	0.0	299.3	0.0	1470.1	0.0	5.5	1475.6	0.0	0.0
feb/27	2310.8	47.1	1.6	0.0	0.6	2261.5	5.2	299.3	0.6	0.0	0.0	299.9	2.6	1475.6	67.7	5.5	1413.4	17.4	131.1
mar/27	2261.5	83.0	5.2	0.0	1.4	2171.9	24.6	299.9	1.4	0.0	0.0	301.3	0.0	1413.4	0.0	5.3	1418.7	0.0	0.0
abr/27	2171.9	48.0	1.5	0.0	0.5	2121.9	4.8	301.3	0.5	0.0	0.0	301.8	0.0	1418.7	0.0	5.3	1424.0	0.0	0.0

may/27	2121.9	84.7	4.9	0.0	1.3	2030.9	23.3	301.8	1.3	0.0	0.0	303.1	2.6	1424.0	160.0	5.3	1269.3	16.8	100.6
jun/27	2030.9	73.8	1.4	0.0	0.5	1955.3	6.3	303.1	0.5	0.0	0.0	303.6	0.0	1269.3	0.0	4.8	1274.1	0.0	0.0
jul/27	1955.3	77.4	4.6	0.0	1.1	1872.2	21.1	303.6	1.1	0.0	0.0	304.7	0.0	1274.1	0.0	4.8	1278.9	0.0	0.0
ago/27	1872.2	37.1	1.2	0.0	0.4	1833.5	3.1	304.7	0.4	0.0	0.0	305.1	2.3	1278.9	137.7	4.8	1145.9	15.1	70.9
sep/27	1833.5	88.3	4.3	0.0	1.1	1739.8	20.7	305.1	1.1	0.0	0.0	306.2	0.0	1145.9	0.0	4.3	1150.2	0.0	0.0
oct/27	1739.8	50.6	1.1	0.0	0.4	1687.7	3.5	306.2	0.4	0.0	0.0	306.6	0.0	1150.2	0.0	4.3	1154.5	0.0	0.0
nov/27	1687.7	90.1	4.0	0.0	1.0	1592.5	19.4	306.6	1.0	0.0	0.0	307.6	2.2	1154.5	163.6	4.3	995.3	13.6	102.7
dic/27	1592.5	51.5	1.0	0.0	0.3	1539.7	3.1	307.6	0.3	0.0	0.0	308.0	0.0	995.3	0.0	3.7	999.1	0.0	0.0
ene/28	1539.7	92.3	3.9	69.3	1.0	1511.7	18.8	308.0	1.0	13.9	0.0	322.8	0.0	999.1	0.0	3.7	1002.8	0.0	0.0
feb/28	1511.7	52.3	0.9	0.0	0.3	1458.3	2.8	322.8	0.3	0.0	0.0	323.1	1.9	1002.8	95.1	3.8	911.4	11.8	117.7
mar/28	1458.3	95.5	3.6	0.0	0.9	1358.3	17.5	323.1	0.9	0.0	0.0	324.0	0.0	911.4	0.0	3.4	914.9	0.0	0.0
abr/28	1358.3	53.2	0.7	0.0	0.3	1304.1	2.3	324.0	0.3	0.0	0.0	324.3	0.0	914.9	0.0	3.4	918.3	0.0	0.0
may/28	1304.1	97.4	3.3	0.0	0.8	1202.7	16.1	324.3	0.8	0.0	0.0	325.1	1.8	918.3	170.1	3.4	751.7	10.8	106.8
jun/28	1202.7	81.6	0.6	0.0	0.2	1120.3	2.5	325.1	0.2	0.0	0.0	325.3	0.0	751.7	0.0	2.8	754.5	0.0	0.0
jul/28	1120.3	89.0	2.9	0.0	0.7	1027.7	14.4	325.3	0.7	0.0	0.0	326.0	0.0	754.5	0.0	2.8	757.3	0.0	0.0
ago/28	1027.7	41.1	0.4	0.0	0.1	986.0	1.2	326.0	0.1	0.0	0.0	326.2	1.6	757.3	143.9	2.8	616.2	8.9	79.3
sep/28	986.0	101.3	2.6	0.0	0.6	881.5	13.1	326.2	0.6	0.0	0.0	326.8	0.0	616.2	0.0	2.3	618.6	0.0	0.0
oct/28	881.5	54.3	0.3	0.0	0.1	826.8	0.9	326.8	0.1	0.0	0.0	326.9	0.0	618.6	0.0	2.3	620.9	0.0	0.0
nov/28	826.8	92.5	2.3	0.0	0.5	731.5	11.7	326.9	0.5	0.0	0.0	327.4	1.4	620.9	166.0	2.3	457.2	7.3	104.3
dic/28	731.5	42.5	0.2	0.0	0.1	688.7	0.5	327.4	0.1	0.0	0.0	327.5	0.0	457.2	0.0	1.7	458.9	0.0	0.0
ene/29	688.7	95.2	2.1	31.0	0.5	622.0	10.8	327.5	0.5	14.7	0.0	342.7	0.0	458.9	0.0	1.7	460.6	0.0	0.0
feb/29	622.0	34.1	0.0	0.0	0.0	587.9	0.2	342.7	0.0	0.0	0.0	342.7	1.1	460.6	94.9	1.7	367.4	5.4	84.1
mar/29	587.9	65.6	1.8	0.0	0.4	520.1	9.4	342.7	0.4	0.0	0.0	343.1	0.0	367.4	0.0	1.4	368.8	0.0	0.0
abr/29	520.1	0.0	0.0	0.0	0.0	520.1	0.0	343.1	0.0	0.0	0.0	343.1	0.0	368.8	0.0	1.4	370.2	0.0	0.0
may/29	520.1	66.9	1.6	0.0	0.3	451.3	8.3	343.1	0.3	0.0	0.0	343.4	1.0	370.2	89.5	1.4	282.1	4.4	58.7
jun/29	451.3	0.0	0.0	0.0	0.0	451.3	0.0	343.4	0.0	0.0	0.0	343.4	0.0	282.1	0.0	1.1	283.1	0.0	0.0
jul/29	451.3	68.1	1.4	0.0	0.3	381.5	7.2	343.4	0.3	0.0	0.0	343.7	0.0	283.1	0.0	1.1	284.2	0.0	0.0
ago/29	381.5	0.0	0.0	0.0	0.0	381.5	0.0	343.7	0.0	0.0	0.0	343.7	0.9	284.2	72.5	1.1	212.8	3.4	72.5
sep/29	381.5	69.4	1.1	0.0	0.3	310.8	6.1	343.7	0.3	0.0	0.0	344.0	0.0	212.8	0.0	0.8	213.6	0.0	0.0
oct/29	310.8	0.0	0.0	0.0	0.0	310.8	0.0	344.0	0.0	0.0	0.0	344.0	0.0	213.6	0.0	0.8	214.4	0.0	0.0
nov/29	310.8	70.6	0.9	0.0	0.2	239.0	5.0	344.0	0.2	0.0	0.0	344.2	0.7	214.4	149.9	0.8	65.3	2.5	149.9
dic/29	239.0	0.0	0.0	0.0	0.0	239.0	0.0	344.2	0.0	0.0	0.0	344.2	0.0	65.3	0.0	0.2	65.5	0.0	0.0
ene/30	239.0	73.2	0.7	10.8	0.2	175.7	4.0	344.2	0.2	15.5	0.0	359.8	0.0	65.5	0.0	0.2	65.8	0.0	0.0
feb/30	175.7	0.0	0.0	0.0	0.0	175.7	0.0	359.8	0.0	0.0	0.0	359.8	0.5	65.8	66.0	0.2	0.0	0.8	76.6
mar/30	175.7	75.9	0.5	0.0	0.1	99.1	2.8	359.8	0.1	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
abr/30	99.1	0.0	0.0	0.0	0.0	99.1	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
may/30	99.1	77.3	0.3	0.0	0.1	21.5	1.6	360.0	0.1	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	158.4
jun/30	21.5	0.0	0.0	0.0	0.0	21.5	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
jul/30	21.5	21.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	360.0	0.0	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ago/30	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	360.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.8

Finalmente, se considera un escenario optimista, en el cual la TCI para los Créditos Hipotecarios INFONAVIT alcanza el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y la TCI para los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE 2.5% (dos punto cinco por ciento).

<u>Escenario optimista</u>	
Monto de la emisión	3,500
Plazo de la emisión	30
Periodos de amortización	45
<i>Nivel de la referencia</i>	3.3%
<i>Spread</i>	1.5%
<i>Cupón</i>	4.8%
<u>INFONAVIT</u>	
Tasa constante de prepago	1.80%
Tasa constante de incumplimiento	0.2%
Saldo de los activos iniciales	2,184
<u>FOVISSSTE</u>	
Tasa constante de prepago	1.80%
Tasa constante de incumplimiento	0.3%
Saldo de los activos iniciales	3,416

Estimaciones Futuras
(en millones de pesos)

	Cartera Vigente						Cartera vencida total						Estructura		Certificados					
	Saldo Inicial	Amortización	Prepago	Revaluación UMA/MXN	Incumplimiento	Intereses Cobrados	Saldo Inicial	Incumplimiento	Revaluación UMA/MXN	Recuperación	Saldo Final	Gastos y Reservas	Saldo Inicial	Amortización	Revaluación UDI/MXN	Saldo Final	Intereses	Remanentes		
may/17	0.0	16.4	8.4	0.0	1.3	5573.9	33.9	0.0	1.3	0.0	0.0	1.3	0.4	0.0	0.0	0.0	3500.0	0.0	0.0	
jun/17	5573.9	26.0	5.1	0.0	0.9	5541.9	24.5	1.3	0.9	0.0	0.0	2.3	0.0	3500.0	0.0	13.1	3513.1	0.0	0.0	
jul/17	5541.9	15.5	11.6	0.0	1.5	5513.3	46.9	2.3	1.5	0.0	0.0	3.7	0.0	3513.1	0.0	13.2	3526.3	0.0	0.0	
ago/17	5513.3	13.1	5.0	0.0	0.7	5494.5	12.1	3.7	0.7	0.0	0.0	4.4	5.7	3526.3	105.5	13.2	3434.1	41.6	65.3	
sep/17	5494.5	18.4	11.5	0.0	1.7	5463.0	50.5	4.4	1.7	0.0	0.0	6.1	0.0	3434.1	0.0	12.9	3446.9	0.0	0.0	
oct/17	5463.0	17.9	5.0	0.0	0.9	5439.1	16.0	6.1	0.9	0.0	0.0	7.0	0.0	3446.9	0.0	12.9	3459.9	0.0	0.0	
nov/17	5439.1	19.1	11.4	0.0	1.7	5407.0	50.1	7.0	1.7	0.0	0.0	8.7	5.6	3459.9	93.5	13.0	3379.4	40.8	59.9	
dic/17	5407.0	18.4	4.9	0.0	0.9	5382.8	15.8	8.7	0.9	0.0	0.0	9.6	0.0	3379.4	0.0	12.7	3392.1	0.0	0.0	
ene/18	5382.8	18.4	11.8	242.2	1.7	5593.2	51.8	9.6	1.7	0.4	0.0	11.7	0.0	3392.1	0.0	12.7	3404.8	0.0	0.0	
feb/18	5593.2	18.1	5.1	0.0	0.9	5569.0	16.3	11.7	0.9	0.0	0.0	12.6	5.5	3404.8	0.0	12.8	3417.5	40.1	114.9	
mar/18	5569.0	19.9	11.7	0.0	1.7	5535.8	51.4	12.6	1.7	0.0	0.0	14.3	0.0	3417.5	0.0	12.8	3430.4	0.0	0.0	
abr/18	5535.8	18.6	5.0	0.0	0.9	5511.2	16.1	14.3	0.9	0.0	0.0	15.2	0.0	3430.4	0.0	12.9	3443.2	0.0	0.0	
may/18	5511.2	20.7	11.5	0.0	1.7	5477.3	50.9	15.2	1.7	0.0	0.0	16.9	5.6	3443.2	32.8	12.9	3423.3	40.6	126.8	
jun/18	5477.3	29.1	5.0	0.0	0.9	5442.4	23.8	16.9	0.9	0.0	0.0	17.8	0.0	3423.3	0.0	12.8	3436.2	0.0	0.0	
jul/18	5442.4	18.8	11.4	0.0	1.4	5410.7	46.5	17.8	1.4	0.0	0.0	19.3	0.0	3436.2	0.0	12.9	3449.1	0.0	0.0	
ago/18	5410.7	14.6	4.9	0.0	0.7	5390.5	11.8	19.3	0.7	0.0	0.0	19.9	5.6	3449.1	92.9	12.9	3369.1	40.7	26.7	
sep/18	5390.5	22.2	11.3	0.0	1.6	5355.3	49.9	19.9	1.6	0.0	0.0	21.6	0.0	3369.1	0.0	12.6	3381.7	0.0	0.0	
oct/18	5355.3	20.0	4.8	0.0	0.9	5329.6	15.5	21.6	0.9	0.0	0.0	22.5	0.0	3381.7	0.0	12.7	3394.4	0.0	0.0	
nov/18	5329.6	23.0	11.2	0.0	1.6	5293.8	49.4	22.5	1.6	0.0	0.0	24.1	5.5	3394.4	98.5	12.7	3308.6	40.0	63.4	
dic/18	5293.8	20.5	4.8	0.0	0.9	5267.6	15.3	24.1	0.9	0.0	0.0	25.0	0.0	3308.6	0.0	12.4	3321.0	0.0	0.0	
ene/19	5267.6	22.4	11.6	237.0	1.7	5469.0	51.1	25.0	1.7	1.1	0.0	27.8	0.0	3321.0	0.0	12.5	3333.5	0.0	0.0	
feb/19	5469.0	20.3	4.9	0.0	0.9	5442.9	15.8	27.8	0.9	0.0	0.0	28.7	5.4	3333.5	0.0	12.5	3346.0	39.3	121.9	
mar/19	5442.9	24.1	11.4	0.0	1.7	5405.7	50.6	28.7	1.7	0.0	0.0	30.3	0.0	3346.0	0.0	12.5	3358.5	0.0	0.0	
abr/19	5405.7	20.8	4.9	0.0	0.9	5379.2	15.6	30.3	0.9	0.0	0.0	31.2	0.0	3358.5	0.0	12.6	3371.1	0.0	0.0	
may/19	5379.2	24.9	11.3	0.0	1.6	5341.4	50.1	31.2	1.6	0.0	0.0	32.9	5.5	3371.1	45.4	12.6	3338.3	39.7	122.9	
jun/19	5341.4	32.4	4.8	0.0	0.9	5303.3	23.0	32.9	0.9	0.0	0.0	33.8	0.0	3338.3	0.0	12.5	3350.9	0.0	0.0	
jul/19	5303.3	22.6	11.2	0.0	1.4	5268.1	45.7	33.8	1.4	0.0	0.0	35.2	0.0	3350.9	0.0	12.6	3363.4	0.0	0.0	
ago/19	5268.1	16.3	4.7	0.0	0.7	5246.4	11.4	35.2	0.7	0.0	0.0	35.8	5.5	3363.4	97.1	12.6	3279.0	39.7	30.0	
sep/19	5246.4	26.6	11.1	0.0	1.6	5207.1	49.0	35.8	1.6	0.0	0.0	37.4	0.0	3279.0	0.0	12.3	3291.3	0.0	0.0	
oct/19	5207.1	22.3	4.7	0.0	0.9	5179.3	14.9	37.4	0.9	0.0	0.0	38.3	0.0	3291.3	0.0	12.3	3303.6	0.0	0.0	
nov/19	5179.3	27.4	10.9	0.0	1.6	5139.4	48.4	38.3	1.6	0.0	0.0	39.9	5.4	3303.6	103.9	12.4	3212.1	38.9	67.0	
dic/19	5139.4	22.8	4.6	0.0	0.8	5111.1	14.7	39.9	0.8	0.0	0.0	40.7	0.0	3212.1	0.0	12.0	3224.2	0.0	0.0	
ene/20	5111.1	27.0	11.3	230.0	1.6	5301.2	50.0	40.7	1.6	1.8	0.0	44.2	0.0	3224.2	0.0	12.1	3236.3	0.0	0.0	
feb/20	5301.2	22.7	4.7	0.0	0.9	5273.0	15.1	44.2	0.9	0.0	0.0	45.0	5.3	3236.3	0.0	12.1	3248.4	38.2	129.4	
mar/20	5273.0	28.7	11.1	0.0	1.6	5231.5	49.4	45.0	1.6	0.0	0.0	46.6	0.0	3248.4	0.0	12.2	3260.6	0.0	0.0	
abr/20	5231.5	23.2	4.7	0.0	0.9	5202.8	14.9	46.6	0.9	0.0	0.0	47.5	0.0	3260.6	0.0	12.2	3272.8	0.0	0.0	

may/20	5202.8	29.6	11.0	0.0	1.6	5160.5	48.8	47.5	1.6	0.0	0.0	49.1	5.3	3272.8	59.7	12.3	3225.3	38.6	117.9
jun/20	5160.5	36.1	4.6	0.0	0.8	5119.0	21.9	49.1	0.8	0.0	0.0	49.9	0.0	3225.3	0.0	12.1	3237.4	0.0	0.0
jul/20	5119.0	27.0	10.8	0.0	1.4	5079.9	44.6	49.9	1.4	0.0	0.0	51.3	0.0	3237.4	0.0	12.1	3249.6	0.0	0.0
ago/20	5079.9	18.2	4.5	0.0	0.6	5056.6	10.8	51.3	0.6	0.0	0.0	51.9	5.3	3249.6	101.4	12.2	3160.4	38.3	33.5
sep/20	5056.6	31.5	10.7	0.0	1.5	5012.8	47.6	51.9	1.5	0.0	0.0	53.4	0.0	3160.4	0.0	11.9	3172.2	0.0	0.0
oct/20	5012.8	24.8	4.4	0.0	0.8	4982.8	14.2	53.4	0.8	0.0	0.0	54.3	0.0	3172.2	0.0	11.9	3184.1	0.0	0.0
nov/20	4982.8	32.4	10.6	0.0	1.5	4938.3	47.0	54.3	1.5	0.0	0.0	55.8	5.2	3184.1	109.6	11.9	3086.4	37.5	70.8
dic/20	4938.3	25.4	4.4	0.0	0.8	4907.7	13.9	55.8	0.8	0.0	0.0	56.6	0.0	3086.4	0.0	11.6	3098.0	0.0	0.0
ene/21	4907.7	32.1	10.9	220.8	1.6	5084.0	48.5	56.6	1.6	2.5	0.0	60.7	0.0	3098.0	0.0	11.6	3109.6	0.0	0.0
feb/21	5084.0	25.3	4.5	0.0	0.8	5053.4	14.3	60.7	0.8	0.0	0.0	61.5	5.1	3109.6	0.0	11.7	3121.3	36.7	137.5
mar/21	5053.4	34.0	10.7	0.0	1.5	5007.0	47.8	61.5	1.5	0.0	0.0	63.1	0.0	3121.3	0.0	11.7	3133.0	0.0	0.0
abr/21	5007.0	25.9	4.4	0.0	0.8	4976.0	14.1	63.1	0.8	0.0	0.0	63.9	0.0	3133.0	0.0	11.7	3144.7	0.0	0.0
may/21	4976.0	35.0	10.6	0.0	1.5	4928.8	47.2	63.9	1.5	0.0	0.0	65.4	5.1	3144.7	76.0	11.8	3080.5	37.1	111.5
jun/21	4928.8	40.1	4.3	0.0	0.8	4883.6	20.6	65.4	0.8	0.0	0.0	66.2	0.0	3080.5	0.0	11.6	3092.1	0.0	0.0
jul/21	4883.6	31.9	10.4	0.0	1.3	4840.0	43.1	66.2	1.3	0.0	0.0	67.5	0.0	3092.1	0.0	11.6	3103.7	0.0	0.0
ago/21	4840.0	20.2	4.2	0.0	0.6	4815.0	10.2	67.5	0.6	0.0	0.0	68.1	5.1	3103.7	105.9	11.6	3009.4	36.6	37.5
sep/21	4815.0	37.0	10.3	0.0	1.5	4766.3	45.8	68.1	1.5	0.0	0.0	69.6	0.0	3009.4	0.0	11.3	3020.7	0.0	0.0
oct/21	4766.3	27.6	4.2	0.0	0.8	4733.7	13.3	69.6	0.8	0.0	0.0	70.3	0.0	3020.7	0.0	11.3	3032.0	0.0	0.0
nov/21	4733.7	38.0	10.1	0.0	1.5	4684.1	45.1	70.3	1.5	0.0	0.0	71.8	5.0	3032.0	115.8	11.4	2927.6	35.7	74.9
dic/21	4684.1	28.2	4.1	0.0	0.7	4651.1	13.0	71.8	0.7	0.0	0.0	72.5	0.0	2927.6	0.0	11.0	2938.6	0.0	0.0
ene/22	4651.1	38.0	10.4	209.3	1.5	4810.5	46.4	72.5	1.5	3.3	0.0	77.3	0.0	2938.6	0.0	11.0	2949.6	0.0	0.0
feb/22	4810.5	28.2	4.2	0.0	0.8	4777.4	13.3	77.3	0.8	0.0	0.0	78.0	4.8	2949.6	0.0	11.1	2960.6	34.8	146.1
mar/22	4777.4	40.0	10.2	0.0	1.5	4725.7	45.7	78.0	1.5	0.0	0.0	79.5	0.0	2960.6	0.0	11.1	2971.7	0.0	0.0
abr/22	4725.7	28.8	4.1	0.0	0.7	4692.1	13.1	79.5	0.7	0.0	0.0	80.2	0.0	2971.7	0.0	11.1	2982.9	0.0	0.0
may/22	4692.1	41.1	10.0	0.0	1.4	4639.5	45.0	80.2	1.4	0.0	0.0	81.7	4.9	2982.9	94.4	11.2	2899.7	35.2	103.6
jun/22	4639.5	44.6	4.0	0.0	0.7	4590.2	19.1	81.7	0.7	0.0	0.0	82.4	0.0	2899.7	0.0	10.9	2910.6	0.0	0.0
jul/22	4590.2	37.4	9.8	0.0	1.2	4541.7	41.1	82.4	1.2	0.0	0.0	83.7	0.0	2910.6	0.0	10.9	2921.5	0.0	0.0
ago/22	4541.7	22.5	3.9	0.0	0.5	4514.8	9.4	83.7	0.5	0.0	0.0	84.2	4.8	2921.5	110.7	11.0	2821.8	34.4	41.9
sep/22	4514.8	43.3	9.7	0.0	1.4	4460.5	43.5	84.2	1.4	0.0	0.0	85.6	0.0	2821.8	0.0	10.6	2832.4	0.0	0.0
oct/22	4460.5	30.7	3.8	0.0	0.7	4425.3	12.2	85.6	0.7	0.0	0.0	86.3	0.0	2832.4	0.0	10.6	2843.0	0.0	0.0
nov/22	4425.3	44.4	9.5	0.0	1.4	4370.0	42.7	86.3	1.4	0.0	0.0	87.6	4.7	2843.0	122.4	10.7	2731.3	33.5	79.2
dic/22	4370.0	31.3	3.7	0.0	0.7	4334.3	11.9	87.6	0.7	0.0	0.0	88.3	0.0	2731.3	0.0	10.2	2741.5	0.0	0.0
ene/23	4334.3	44.6	9.7	195.0	1.4	4473.6	43.8	88.3	1.4	4.0	0.0	93.7	0.0	2741.5	0.0	10.3	2751.8	0.0	0.0
feb/23	4473.6	31.4	3.8	0.0	0.7	4437.8	12.2	93.7	0.7	0.0	0.0	94.4	4.6	2751.8	0.0	10.3	2762.1	32.4	155.4
mar/23	4437.8	46.8	9.6	0.0	1.4	4380.0	43.0	94.4	1.4	0.0	0.0	95.8	0.0	2762.1	0.0	10.4	2772.5	0.0	0.0
abr/23	4380.0	32.0	3.7	0.0	0.7	4343.6	11.9	95.8	0.7	0.0	0.0	96.4	0.0	2772.5	0.0	10.4	2782.9	0.0	0.0
may/23	4343.6	48.0	9.4	0.0	1.3	4285.0	42.2	96.4	1.3	0.0	0.0	97.8	4.6	2782.9	115.2	10.4	2678.1	32.8	93.9
jun/23	4285.0	49.4	3.6	0.0	0.7	4231.2	17.2	97.8	0.7	0.0	0.0	98.4	0.0	2678.1	0.0	10.0	2688.1	0.0	0.0
jul/23	4231.2	43.6	9.2	0.0	1.1	4177.3	38.6	98.4	1.1	0.0	0.0	99.6	0.0	2688.1	0.0	10.1	2698.2	0.0	0.0
ago/23	4177.3	24.9	3.5	0.0	0.5	4148.4	8.5	99.6	0.5	0.0	0.0	100.1	4.5	2698.2	115.6	10.1	2592.7	31.8	46.7
sep/23	4148.4	50.4	9.0	0.0	1.3	4087.8	40.5	100.1	1.3	0.0	0.0	101.4	0.0	2592.7	0.0	9.7	2602.5	0.0	0.0
oct/23	4087.8	34.0	3.4	0.0	0.6	4049.7	11.0	101.4	0.6	0.0	0.0	102.0	0.0	2602.5	0.0	9.8	2612.2	0.0	0.0

nov/23	4049.7	51.6	8.8	0.0	1.2	3988.1	39.6	102.0	1.2	0.0	0.0	103.2	4.3	2612.2	129.4	9.8	2492.6	30.8	83.6
dic/23	3988.1	34.7	3.3	0.0	0.6	3949.5	10.6	103.2	0.6	0.0	0.0	103.8	0.0	2492.6	0.0	9.3	2501.9	0.0	0.0
ene/24	3949.5	52.1	9.0	177.7	1.3	4064.9	40.5	103.8	1.3	4.7	0.0	109.8	0.0	2501.9	0.0	9.4	2511.3	0.0	0.0
feb/24	4064.9	34.8	3.4	0.0	0.6	4026.1	10.8	109.8	0.6	0.0	0.0	110.4	4.2	2511.3	4.4	9.4	2516.3	29.6	161.0
mar/24	4026.1	54.4	8.8	0.0	1.2	3961.7	39.6	110.4	1.2	0.0	0.0	111.7	0.0	2516.3	0.0	9.4	2525.7	0.0	0.0
abr/24	3961.7	35.5	3.3	0.0	0.6	3922.3	10.5	111.7	0.6	0.0	0.0	112.3	0.0	2525.7	0.0	9.5	2535.2	0.0	0.0
may/24	3922.3	55.7	8.5	0.0	1.2	3856.8	38.7	112.3	1.2	0.0	0.0	113.5	4.2	2535.2	134.2	9.5	2410.5	29.9	86.8
jun/24	3856.8	54.8	3.2	0.0	0.6	3798.3	15.1	113.5	0.6	0.0	0.0	114.0	0.0	2410.5	0.0	9.0	2419.5	0.0	0.0
jul/24	3798.3	50.7	8.3	0.0	1.0	3738.2	35.4	114.0	1.0	0.0	0.0	115.1	0.0	2419.5	0.0	9.1	2428.6	0.0	0.0
ago/24	3738.2	27.6	3.1	0.0	0.4	3707.1	7.5	115.1	0.4	0.0	0.0	115.5	4.1	2428.6	120.8	9.1	2317.0	28.6	52.1
sep/24	3707.1	58.3	8.1	0.0	1.1	3639.5	36.9	115.5	1.1	0.0	0.0	116.7	0.0	2317.0	0.0	8.7	2325.6	0.0	0.0
oct/24	3639.5	37.6	3.0	0.0	0.5	3598.4	9.5	116.7	0.5	0.0	0.0	117.2	0.0	2325.6	0.0	8.7	2334.4	0.0	0.0
nov/24	3598.4	59.7	7.9	0.0	1.1	3529.7	35.9	117.2	1.1	0.0	0.0	118.3	3.9	2334.4	137.0	8.8	2206.1	27.5	88.3
dic/24	3529.7	38.3	2.9	0.0	0.5	3488.0	9.1	118.3	0.5	0.0	0.0	118.8	0.0	2206.1	0.0	8.3	2214.3	0.0	0.0
ene/25	3488.0	60.5	8.0	157.0	1.1	3575.3	36.5	118.8	1.1	5.3	0.0	125.3	0.0	2214.3	0.0	8.3	2222.7	0.0	0.0
feb/25	3575.3	38.6	2.9	0.0	0.5	3533.2	9.2	125.3	0.5	0.0	0.0	125.8	3.8	2222.7	22.7	8.3	2208.3	26.2	153.4
mar/25	3533.2	63.0	7.8	0.0	1.1	3461.3	35.5	125.8	1.1	0.0	0.0	126.9	0.0	2208.3	0.0	8.3	2216.5	0.0	0.0
abr/25	3461.3	39.4	2.8	0.0	0.5	3418.7	8.9	126.9	0.5	0.0	0.0	127.5	0.0	2216.5	0.0	8.3	2224.9	0.0	0.0
may/25	3418.7	64.4	7.6	0.0	1.1	3345.6	34.5	127.5	1.1	0.0	0.0	128.5	3.8	2224.9	142.2	8.3	2091.0	26.2	91.6
jun/25	3345.6	60.6	2.7	0.0	0.5	3281.9	12.6	128.5	0.5	0.0	0.0	129.0	0.0	2091.0	0.0	7.8	2098.8	0.0	0.0
jul/25	3281.9	58.7	7.3	0.0	0.9	3214.9	31.5	129.0	0.9	0.0	0.0	129.9	0.0	2098.8	0.0	7.9	2106.7	0.0	0.0
ago/25	3214.9	30.5	2.5	0.0	0.4	3181.5	6.2	129.9	0.4	0.0	0.0	130.3	3.6	2106.7	126.2	7.9	1988.4	24.8	58.0
sep/25	3181.5	67.3	7.1	0.0	1.0	3106.1	32.4	130.3	1.0	0.0	0.0	131.3	0.0	1988.4	0.0	7.5	1995.9	0.0	0.0
oct/25	3106.1	41.6	2.4	0.0	0.4	3061.6	7.8	131.3	0.4	0.0	0.0	131.7	0.0	1995.9	0.0	7.5	2003.4	0.0	0.0
nov/25	3061.6	68.8	6.8	0.0	1.0	2985.1	31.3	131.7	1.0	0.0	0.0	132.7	3.4	2003.4	145.2	7.5	1865.7	23.6	93.3
dic/25	2985.1	42.4	2.3	0.0	0.4	2940.0	7.4	132.7	0.4	0.0	0.0	133.1	0.0	1865.7	0.0	7.0	1872.7	0.0	0.0
ene/26	2940.0	70.0	6.9	132.3	1.0	2994.4	31.6	133.1	1.0	6.0	0.0	140.0	0.0	1872.7	0.0	7.0	1879.7	0.0	0.0
feb/26	2994.4	42.8	2.3	0.0	0.4	2948.8	7.4	140.0	0.4	0.0	0.0	140.5	3.2	1879.7	43.7	7.0	1843.0	22.2	144.0
mar/26	2948.8	72.7	6.6	0.0	0.9	2868.6	30.5	140.5	0.9	0.0	0.0	141.4	0.0	1843.0	0.0	6.9	1849.9	0.0	0.0
abr/26	2868.6	43.6	2.2	0.0	0.4	2822.4	7.0	141.4	0.4	0.0	0.0	141.8	0.0	1849.9	0.0	6.9	1856.9	0.0	0.0
may/26	2822.4	74.3	6.4	0.0	0.9	2740.9	29.4	141.8	0.9	0.0	0.0	142.7	3.2	1856.9	150.8	7.0	1713.1	21.9	96.8
jun/26	2740.9	67.0	2.1	0.0	0.4	2671.4	9.7	142.7	0.4	0.0	0.0	143.0	0.0	1713.1	0.0	6.4	1719.5	0.0	0.0
jul/26	2671.4	67.7	6.1	0.0	0.8	2596.9	26.8	143.0	0.8	0.0	0.0	143.8	0.0	1719.5	0.0	6.4	1725.9	0.0	0.0
ago/26	2596.9	33.8	1.9	0.0	0.3	2560.9	4.8	143.8	0.3	0.0	0.0	144.1	3.0	1725.9	131.8	6.5	1600.6	20.3	64.6
sep/26	2560.9	77.4	5.8	0.0	0.8	2476.9	27.1	144.1	0.8	0.0	0.0	144.9	0.0	1600.6	0.0	6.0	1606.6	0.0	0.0
oct/26	2476.9	46.0	1.8	0.0	0.3	2428.7	5.8	144.9	0.3	0.0	0.0	145.2	0.0	1606.6	0.0	6.0	1612.6	0.0	0.0
nov/26	2428.7	79.0	5.5	0.0	0.8	2343.4	25.9	145.2	0.8	0.0	0.0	146.0	2.8	1612.6	154.0	6.0	1464.6	19.0	98.5
dic/26	2343.4	46.8	1.7	0.0	0.3	2294.6	5.4	146.0	0.3	0.0	0.0	146.3	0.0	1464.6	0.0	5.5	1470.1	0.0	0.0
ene/27	2294.6	80.7	5.5	103.3	0.8	2310.8	25.8	146.3	0.8	6.6	0.0	153.6	0.0	1470.1	0.0	5.5	1475.6	0.0	0.0
feb/27	2310.8	47.4	1.6	0.0	0.3	2261.5	5.2	153.6	0.3	0.0	0.0	153.9	2.6	1475.6	67.7	5.5	1413.4	17.4	132.4
mar/27	2261.5	83.6	5.2	0.0	0.7	2171.9	24.6	153.9	0.7	0.0	0.0	154.6	0.0	1413.4	0.0	5.3	1418.7	0.0	0.0
abr/27	2171.9	48.2	1.5	0.0	0.3	2121.9	4.8	154.6	0.3	0.0	0.0	154.9	0.0	1418.7	0.0	5.3	1424.0	0.0	0.0

may/27	2121.9	85.3	4.9	0.0	0.7	2030.9	23.3	154.9	0.7	0.0	0.0	155.6	2.6	1424.0	160.0	5.3	1269.3	16.8	102.1
jun/27	2030.9	74.0	1.4	0.0	0.3	1955.3	6.3	155.6	0.3	0.0	0.0	155.8	0.0	1269.3	0.0	4.8	1274.1	0.0	0.0
jul/27	1955.3	77.9	4.6	0.0	0.6	1872.2	21.1	155.8	0.6	0.0	0.0	156.4	0.0	1274.1	0.0	4.8	1278.9	0.0	0.0
ago/27	1872.2	37.3	1.2	0.0	0.2	1833.5	3.1	156.4	0.2	0.0	0.0	156.6	2.3	1278.9	137.7	4.8	1145.9	15.1	71.8
sep/27	1833.5	88.8	4.3	0.0	0.6	1739.8	20.7	156.6	0.6	0.0	0.0	157.2	0.0	1145.9	0.0	4.3	1150.2	0.0	0.0
oct/27	1739.8	50.8	1.1	0.0	0.2	1687.7	3.5	157.2	0.2	0.0	0.0	157.4	0.0	1150.2	0.0	4.3	1154.5	0.0	0.0
nov/27	1687.7	90.6	4.0	0.0	0.5	1592.5	19.4	157.4	0.5	0.0	0.0	157.9	2.2	1154.5	163.6	4.3	995.3	13.6	103.9
dic/27	1592.5	51.7	1.0	0.0	0.2	1539.7	3.1	157.9	0.2	0.0	0.0	158.1	0.0	995.3	0.0	3.7	999.1	0.0	0.0
ene/28	1539.7	92.8	3.9	69.3	0.5	1511.7	18.8	158.1	0.5	7.1	0.0	165.7	0.0	999.1	0.0	3.7	1002.8	0.0	0.0
feb/28	1511.7	52.4	0.9	0.0	0.2	1458.3	2.8	165.7	0.2	0.0	0.0	165.9	1.9	1002.8	95.1	3.8	911.4	11.8	118.5
mar/28	1458.3	95.9	3.6	0.0	0.5	1358.3	17.5	165.9	0.5	0.0	0.0	166.3	0.0	911.4	0.0	3.4	914.9	0.0	0.0
abr/28	1358.3	53.3	0.7	0.0	0.1	1304.1	2.3	166.3	0.1	0.0	0.0	166.5	0.0	914.9	0.0	3.4	918.3	0.0	0.0
may/28	1304.1	97.8	3.3	0.0	0.4	1202.7	16.1	166.5	0.4	0.0	0.0	166.9	1.8	918.3	170.1	3.4	751.7	10.8	107.8
jun/28	1202.7	81.7	0.6	0.0	0.1	1120.3	2.5	166.9	0.1	0.0	0.0	167.0	0.0	751.7	0.0	2.8	754.5	0.0	0.0
jul/28	1120.3	89.3	2.9	0.0	0.4	1027.7	14.4	167.0	0.4	0.0	0.0	167.4	0.0	754.5	0.0	2.8	757.3	0.0	0.0
ago/28	1027.7	41.2	0.4	0.0	0.1	986.0	1.2	167.4	0.1	0.0	0.0	167.4	1.6	757.3	143.9	2.8	616.2	8.9	79.8
sep/28	986.0	101.6	2.6	0.0	0.3	881.5	13.1	167.4	0.3	0.0	0.0	167.8	0.0	616.2	0.0	2.3	618.6	0.0	0.0
oct/28	881.5	54.3	0.3	0.0	0.0	826.8	0.9	167.8	0.0	0.0	0.0	167.8	0.0	618.6	0.0	2.3	620.9	0.0	0.0
nov/28	826.8	92.8	2.3	0.0	0.3	731.5	11.7	167.8	0.3	0.0	0.0	168.1	1.4	620.9	166.0	2.3	457.2	7.3	104.9
dic/28	731.5	42.6	0.2	0.0	0.0	688.7	0.5	168.1	0.0	0.0	0.0	168.1	0.0	457.2	0.0	1.7	458.9	0.0	0.0
ene/29	688.7	95.4	2.1	31.0	0.2	622.0	10.8	168.1	0.2	7.6	0.0	175.9	0.0	458.9	0.0	1.7	460.6	0.0	0.0
feb/29	622.0	34.1	0.0	0.0	0.0	587.9	0.2	175.9	0.0	0.0	0.0	175.9	1.1	460.6	94.9	1.7	367.4	5.4	84.3
mar/29	587.9	65.8	1.8	0.0	0.2	520.1	9.4	175.9	0.2	0.0	0.0	176.1	0.0	367.4	0.0	1.4	368.8	0.0	0.0
abr/29	520.1	0.0	0.0	0.0	0.0	520.1	0.0	176.1	0.0	0.0	0.0	176.1	0.0	368.8	0.0	1.4	370.2	0.0	0.0
may/29	520.1	67.0	1.6	0.0	0.2	451.3	8.3	176.1	0.2	0.0	0.0	176.3	1.0	370.2	89.5	1.4	282.1	4.4	59.1
jun/29	451.3	0.0	0.0	0.0	0.0	451.3	0.0	176.3	0.0	0.0	0.0	176.3	0.0	282.1	0.0	1.1	283.1	0.0	0.0
jul/29	451.3	68.2	1.4	0.0	0.2	381.5	7.2	176.3	0.2	0.0	0.0	176.5	0.0	283.1	0.0	1.1	284.2	0.0	0.0
ago/29	381.5	0.0	0.0	0.0	0.0	381.5	0.0	176.5	0.0	0.0	0.0	176.5	0.9	284.2	72.6	1.1	212.6	3.4	72.6
sep/29	381.5	69.5	1.1	0.0	0.1	310.8	6.1	176.5	0.1	0.0	0.0	176.6	0.0	212.6	0.0	0.8	213.4	0.0	0.0
oct/29	310.8	0.0	0.0	0.0	0.0	310.8	0.0	176.6	0.0	0.0	0.0	176.6	0.0	213.4	0.0	0.8	214.2	0.0	0.0
nov/29	310.8	70.7	0.9	0.0	0.1	239.0	5.0	176.6	0.1	0.0	0.0	176.7	0.7	214.2	150.1	0.8	64.9	2.5	150.1
dic/29	239.0	0.0	0.0	0.0	0.0	239.0	0.0	176.7	0.0	0.0	0.0	176.7	0.0	64.9	0.0	0.2	65.2	0.0	0.0
ene/30	239.0	73.2	0.7	10.8	0.1	175.7	4.0	176.7	0.1	8.0	0.0	184.8	0.0	65.2	0.0	0.2	65.4	0.0	0.0
feb/30	175.7	0.0	0.0	0.0	0.0	175.7	0.0	184.8	0.0	0.0	0.0	184.8	0.5	65.4	65.7	0.2	0.0	0.8	76.7
mar/30	175.7	76.0	0.5	0.0	0.1	99.1	2.8	184.8	0.1	0.0	0.0	184.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
abr/30	99.1	0.0	0.0	0.0	0.0	99.1	0.0	184.8	0.0	0.0	0.0	184.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
may/30	99.1	77.3	0.3	0.0	0.0	21.5	1.6	184.8	0.0	0.0	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	158.5
jun/30	21.5	0.0	0.0	0.0	0.0	21.5	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
jul/30	21.5	21.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	184.9	0.0	0.0	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ago/30	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	184.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.8

III.4 Fideicomitente

FHipo

FHipo es un fideicomiso irrevocable mexicano, constituido con la finalidad de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar créditos con garantía hipotecaria o valores respaldados por créditos con garantía hipotecaria, en los que FHipo invierta y cuyos inmuebles otorgados en garantía se encuentren ubicados en México. FHipo fue constituido el 3 de julio de 2014, como un fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2061, de conformidad con las leyes de México por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente. CH fue constituida por profesionales con amplia experiencia y conocimiento de la industria hipotecaria de México con el propósito de actuar como asesor y administrador de FHipo a la fecha del presente Prospecto, somos el único fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios listados en la BMV, dedicado a la originación y administración de créditos hipotecarios. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán invertidos en la adquisición de nuevos Portafolios Hipotecarios en México. A la fecha del presente prospecto no se han identificado los Portafolios Hipotecarios en los que se invertirán dichos recursos.

-  **1^{er} & ÚNICO Fideicomiso Hipotecario** en México
-  **OPI** de Ps. \$8,625m en noviembre 2014 y **Follow-On** de Ps. \$3,113m en abril 2016 (el fideicomiso promotor es tenedor del 8.2% de FHipo)
-  Creado para **adquirir, originar, administrar y gestionar hipotecas** en México
-  Alianza con **Infonavit** y **Fovissste**, **mayores originadores de hipotecas** en LatAm con **cobranza** mediante **deducción de nómina** (originación de hipotecas residenciales)
-  Alianza con **Concord**, administrador primario de hipotecas
-  Administrado por **CH**, entidad formada y controlada por individuos con experiencia en el Mercado hipotecario y financiero

El Portafolio de FHipo

Al 31 de marzo de 2017, FHipo tiene derechos de coparticipación en 77,041 créditos hipotecarios, 89.1% de los cuales se encuentran reflejados en nuestro balance y 10.9% se encuentran fuera del mismo, con un saldo principal insoluto de FHipo de \$23,063 millones, con un interés promedio ponderado de 12%, tratándose de créditos denominados en pesos bajo el programa INFONAVIT Total o 5.38% en tasa real para aquellos que se encuentran indexados a VSM bajo el mismo programa y, 10.8% tratándose de créditos denominados en pesos bajo el programa INFONAVIT Más Crédito. Todo el portafolio actual fue originado por el INFONAVIT por medio de dos programas, INFONAVIT Total e INFONAVIT Más Crédito, diversificado en 32 entidades federativas de México (la más alta de las cuales tiene una concentración de 13.5% por número de créditos hipotecarios).

Resumen del Portafolio⁽¹⁾

(Al 1T17)

	77,041 créditos
	Cartera por 23,063 millones de pesos⁽²⁾
Cobranza	100% deducción de nómina⁽³⁾
Loan to value	76.13%⁽⁴⁾
%	Tasa de interés ponderada: 12.13%⁽⁵⁾
Cartera vencida	576 créditos 0.86%
Payment to income	24.84%⁽⁴⁾

Principales métricas

(Al 1T17)

ROA	4.6% ⁽⁶⁾	Utilidad neta LTM	Pes\$987m
ROE	8.7% ⁽⁷⁾	Capital	Pes\$11,325m
Rendimiento sobre precio del CBFi 1T17	8.5% ⁽⁸⁾	Deuda	Pes\$11,274m
Índice de Eficiencia	30.4%		

- (1) Cifras consolidadas.
- (2) Se refiere al saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 31 de marzo de 2017, FHipo co-participa el 70.1% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.
- (3) En el caso de todos los créditos vigentes.
- (4) Promedio ponderado por saldo total.
- (5) Ponderado por el saldo insoluto de cada producto en el portafolio, considerando las tasas nominales de 10.8% de Infonavit Más Crédito y 12% de Infonavit Total, así como el resultado de adicionar una inflación de 5.25% a la tasa de interés denominada en VSM de 5.39% de Fovissste y 9.57% de Infonavit Total VSM.
- (6) (Utilidad Neta / Total Activo promedio del periodo), anualizado considerando 90 días efectivos de operación en el 1T17.
- (7) (Utilidad Neta / Total Patrimonio promedio del periodo), anualizado considerando 90 días efectivos de operación en el 1T17.
- (8) Anualizado (compuesto) considerando 90 días efectivos de operación en el 1T17 y los CBFIs en circulación al cierre del 1T17 (453,894,236).

El Asesor y Administrador de FHipo

CH actúa como asesor y administrador de FHipo, y está a cargo de administrar nuestras actividades de negocios y operaciones cotidianas de conformidad con un contrato de asesoría y administración celebrado con FHipo. Todos sus funcionarios son empleados de CH, de alguna de sus afiliadas o contratados con terceros. CH posee un equipo de administración de cartera establecido y respetado, para la clase de activos a la que estamos dirigiendo nuestros esfuerzos, así como una infraestructura y tecnología de vanguardia que servirá de apoyo en el uso de dichos recursos (incluyendo programas que sirven como plataforma de respaldo para la administración de cartera para efecto de conocer el estatus de portafolios, información de saldos y análisis de tendencias), incluyendo profesionales en inversión cuya actividad está vinculada a créditos hipotecarios y demás valores respaldados por activos.

Los funcionarios de CH tienen, de manera colectiva, más de 50 años de experiencia en el sector financiero. Los funcionarios de CH han participado en distintas operaciones financieras que FHipo considera importantes llevadas a cabo por compañías mexicanas, gobiernos estatales y compañías multinacionales durante los últimos 10 o 15 años. La amplia y variada experiencia de dichos funcionarios es consecuencia de su participación en operaciones, tanto en México como en Latinoamérica, en una amplia variedad de sectores, tales como: instituciones financieras, inmobiliario, gobierno, sector público, industrial, bienes de consumo, minería, metalurgia, telecomunicaciones, medios de comunicación, vivienda, sector hospitalario, infraestructura y construcción.

CH mantiene muchas relaciones de largo plazo con intermediarios financieros, incluyendo corredores, bancos de inversión, casas de bolsa, originadores de hipotecas y bancos comerciales.

Alianza con el INFONAVIT

FHipo ha celebrado con el INFONAVIT los contratos para los programas de INFONAVIT Total (incluyendo el Programa INFONAVIT Total 3.5) e INFONAVIT Más Crédito, con el objeto de establecer los lineamientos de adquisición, criterios de originación y métodos de operación de la administración de los créditos que se llegaran a participar de tiempo en tiempo, así mismo, se han firmado contratos de cesión donde se establecen los derechos de coparticipación en ciertos créditos hipotecarios originados y administrados por dicho instituto.

Vehículo atractivo para los inversionistas en un mercado hipotecario sub-penetrado y con alto potencial de crecimiento



El 13 de agosto de 2014, FHipo celebró un contrato de cesión con el INFONAVIT (el “Contrato de Cesión Inicial”). Durante la vigencia del Contrato de Cesión Inicial, FHipo se ha obligado a adquirir aproximadamente el 55.0% de cada Crédito Hipotecario originado por el INFONAVIT bajo el programa INFONAVIT Total que le sea transmitido conforme a dicho contrato, mientras que el INFONAVIT retendrá la titularidad del porcentaje restante. La primera adquisición de Créditos Hipotecarios originados bajo esta modalidad fue llevada a cabo por FHipo en la fecha de liquidación de su oferta global inicial, el pasado 4 de noviembre de 2014. FHipo ha utilizado parte de los recursos obtenidos en su oferta global para llevar a cabo la adquisición de derechos de coparticipación adicionales en créditos hipotecarios originados por el INFONAVIT conforme al Contrato de Cesión Inicial la originación original era de \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.), misma que se amplió por \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) en virtud de una adenda celebrada el 18 de marzo de 2015, por lo que actualmente la meta de originación se encuentra hasta por \$28,000,000,000.00 (veintiocho mil millones de pesos 00/100 M.N.).

El 4 de noviembre de 2014, FHipo llevó a cabo una oferta pública primaria en México de 132,990,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) y en forma simultánea una oferta global de CBFIs en los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y otros países, consistente en una oferta primaria en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la “Ley de Valores de Estados Unidos”), y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de Estados Unidos y conforme a la legislación aplicable en los países correspondientes.

La oferta en México fue autorizada por la CNBV mediante el oficio 153/107535/2014 de fecha 29 de octubre de 2014 y los CBFIs emitidos por FHipo se encuentran inscritos con el No. 2362-1.81-2014-001 en el Registro Nacional de Valores.

El 20 de abril de 2016 FHipo llevó a cabo una oferta subsecuente de CBFIs, mediante la cual se colocaron 120,000,000 CBFIs, de los cuales 66.53% se colocó entre inversionistas mexicanos y el 33.47% restante fue adquirido por inversionistas internacionales bajo la Regla 144A-Reg S de los Estados Unidos de América.

El 22 de agosto de 2016 se llevó a cabo una oferta primaria nacional de 30,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo establecido por FHipo por un monto de hasta \$15'000,000,000.00 M.N.

FHIPO 16 | Primera Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) Garantizados a Largo Plazo en México por Ps. \$3,000 mm

(cifras en millones de pesos)

Primera emisión de CBFs garantizados en el mercado Mexicano.

Monto	\$3,000
Tasa de Interés	7.0% Fija ⁽³⁾
Plazo	5 años ⁽⁴⁾
Sobredemanda	1.36 x

(3) Pago de cupón fijo durante las primeras 10 fechas de pago de intereses (pagos semestrales).
 (4) Amortización programada en el décimo cupón semestral, en caso de no realizarse, inicia un periodo de amortización *full turbo* con fuente en el portafolio hipotecario en garantía.

En marzo de 2017 se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de \$900,000,000.00 con clave de pizarra “FHIPO 17”. Esta es la segunda emisión de largo plazo emitida por parte de FHipo al amparo del programa descrito en el párrafo anterior.

FHIPO 17 | Segunda Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) Garantizados a Largo Plazo en México por Ps. \$900 mm

(cifras en millones de pesos)

Segunda emisión de CBFs garantizados en el mercado Mexicano.

Monto	\$900
Tasa de Interés	8.8% Fija ⁽³⁾
Plazo	5 años ⁽⁴⁾

(3) Pago de cupón fijo durante las primeras 10 fechas de pago de intereses (pagos semestrales).
 (4) Amortización programada en el décimo cupón semestral, en caso de no realizarse, inicia un periodo de amortización *full turbo* con fuente en el portafolio hipotecario en garantía.

En términos de lo previsto en el Contrato de Cesión Inicial, modificado mediante convenios de fecha 9 de octubre de 2014 y 24 de febrero de 2015, el INFONAVIT continuará realizando la cobranza de todos los créditos hipotecarios originados y cedidos en favor de FHipo. La meta de originación para los años subsecuentes será oportunamente negociada con el INFONAVIT.

La transferencia de la titularidad sobre dichos derechos de coparticipación surte efectos una vez que se realice el pago de la contraprestación correspondiente. A partir de dicha fecha, todos los flujos de efectivo, incluyendo cobros, aportaciones de los empleados, deducciones de nómina o cualesquiera otros activos recibidos por o conferidos al INFONAVIT como pago parcial o total de los créditos hipotecarios respecto de los cuales FHipo ha adquirido derechos de coparticipación, deberán ser distribuidos entre el INFONAVIT y FHipo en proporción a sus porcentajes, sobre una base de igualdad de condiciones.

En nuestro Contrato de Cesión Inicial, el INFONAVIT ha otorgado ciertas declaraciones en relación con los derechos de coparticipación que nos transfiere, incluyendo declaraciones relativas a la titularidad

plena, lícita y legítima sobre dichos derechos, así como la ausencia de acciones judiciales o administrativas, demandas o procedimientos promovidos por o en contra del INFONAVIT.

La obligación de FHipo de continuar adquiriendo derechos de coparticipación bajo el Contrato de Cesión Inicial terminará si ocurre, entre otros, cualquiera de los siguientes supuestos:

- cambios regulatorios materiales y adversos a la creación de reservas o requerimientos de capitalización con respecto al otorgamiento, cesión, administración y cobro de dichos créditos hipotecarios;
- que una auditoría externa revele que 5% o más de los créditos hipotecarios no cuentan con toda la documentación o información referida en el Contrato de Cesión Inicial en los 18 meses posteriores a su originación;
- existan desviaciones materiales en la administración de nuestro portafolio y en las políticas de cobro del INFONAVIT; y
- que los porcentajes de créditos en mora (por ejemplo, créditos en mora por más de 30 días) excedan ciertos límites dentro de determinados periodos de tiempo.

Si cualquiera de los eventos anteriores ocurre pero no tiene como consecuencia un incumplimiento de las regulaciones que nos resultan aplicables o de nuestras políticas institucionales, y el INFONAVIT subsana dicho incumplimiento, nuestra obligación de continuar adquiriendo derechos de coparticipación continuará vigente.

Rembolsos

Si con posterioridad a la celebración del Contrato de Cesión Inicial o a la adquisición adicional de cualquier derecho de coparticipación, se descubre o tiene conocimiento que (i) la información, registros o documentación relacionados con cualquier crédito hipotecario en particular no cumple con las políticas de originación establecidas en el Contrato de Cesión Inicial, o (ii) uno de los acreditados se encuentra incluido en las “listas negras” de lavado de dinero y prevención de financiamiento del terrorismo, el INFONAVIT estará obligado a rembolsar el precio de compra (en proporción al saldo total del principal de dicho crédito hipotecario) originalmente pagado al INFONAVIT. Al recibir dicho pago, revertiremos la titularidad de los derechos sobre dicho crédito hipotecario al INFONAVIT.

Servicios de Cobranza

De conformidad con los Contrato de Cesión Inicial, se realizaron los siguientes pagos en favor del INFONAVIT en su carácter de agente de cobranza:

- Comisión por Administración: 0.7512% sobre el saldo insoluto de nuestro portafolio en coparticipación, por los servicios de cobranza a ser proporcionados por el INFONAVIT, más el IVA correspondiente;
- Pago adicional por concepto de incentivo: 0.07% sobre el saldo insoluto de nuestro portafolio en coparticipación, más el IVA correspondiente, en caso de cumplirse las siguientes condiciones: (i) la tasa de interés aplicable sobre el Portafolio Hipotecario en coparticipación es mayor a 9.55% indexado a VSM, (ii) el portafolio en incumplimiento por 30 días es menor de 4.3%, (iii) los reportes e información de portafolio entregados por el INFONAVIT cumplen con los requisitos previstos en el Contrato de Cesión Inicial, (iv) se ha realizado el cobro efectivo de al menos 90% del saldo total, y (v) se ha llevado a cabo la cesión total del Portafolio Hipotecario de acuerdo con el Contrato de Cesión Inicial u otros contratos de coparticipación; en el entendido que el pago adicional por concepto de incentivo para el Portafolio Inicial coparticipado será de 0.35% debido a que dicho portafolio cuenta con una antigüedad de 25 meses y por lo tanto esperamos un mejor desempeño; y
- Gastos de Cobranza de créditos morosos en la proporción que corresponda de acuerdo a las partidas adquiridas.

Dado que el INFONAVIT es el agente de cobranza de FHipo, se estipula que realiza esta labor actuando en representación de FHipo, por lo que respecta a nuestros derechos de coparticipación, y por cuenta propia, por lo que respecta al remanente de los derechos de coparticipación que no fueron cedidos en nuestro favor de conformidad con los términos del Contrato de Cesión Inicial.

En consecuencia a lo mencionado en el párrafo anterior y sujeto a ciertas condiciones previstas en el Contrato de Cesión Inicial, el INFONAVIT está facultado para renegociar los términos y condiciones de cualquier crédito hipotecario en particular, incluyendo la reducción o condonación de pagos de principal e intereses, siempre y cuando dicha reducción o condonación no exceda en su totalidad, un monto equivalente a 0.5% del monto inicial de principal de todos los créditos hipotecarios en los que el Fideicomiso y el INFONAVIT coparticipan. Cualquier monto que llegara a exceder dicho límite de 0.5%, deberá ser reembolsado al Fideicomiso por parte del INFONAVIT.

El INFONAVIT podrá subcontratar algunos de los servicios que proporciona y que se encuentran referidos en el Contrato de Cesión Inicial de conformidad con los términos establecidos en el mismo y con sus políticas internas de subcontratación. Sin embargo, el INFONAVIT seguirá siendo responsable por el cumplimiento de todos los servicios previstos en dichos contratos.

Readquisición de derechos de coparticipación

Si con posterioridad a la adquisición de cualquier derecho de coparticipación, se descubre o se tiene conocimiento de que (i) la información, registros o documentación relacionados con cualquier crédito hipotecario en particular no cumple con las políticas de originación establecidas en los contratos de cesión y administración, o (ii) uno de los acreditados se encuentra incluido en las “listas negras” por lavado de dinero y prevención de financiamiento para terrorismo, el INFONAVIT estará obligado a rembolsar a FHipo el precio de compra (en proporción al saldo total remanente del principal de dicho crédito hipotecario) originalmente pagado al INFONAVIT.

Los supuestos donde el INFONAVIT tiene la obligación de recomprar los saldos pagados por la cesión son los siguientes:

- si la información y documentación contenida en los registros del crédito en cuestión es incongruente con la información incluida en la base de datos de gestión de la cartera y la base de datos de origenación y de ello resulta un riesgo legal o financiero para nosotros;
- si los montos pagaderos por el acreditado bajo el crédito respectivo son insuficientes para cubrir en su totalidad el saldo insoluto del mismo, como resultado de la aplicación de limitaciones establecidas bajo el Régimen Especial de Amortización para llevar a cabo la cobranza de créditos hipotecarios, según las mismas se encuentran previstas en la Ley del INFONAVIT y disposiciones reglamentarias relacionadas;
- después de transcurridos 18 meses contados a partir de la fecha de originación de un crédito en particular, el expediente de dicho crédito no incluye (i) la totalidad de los documentos e información necesarios para iniciar un procedimiento judicial de ejecución de conformidad con la ley aplicable en la entidad federativa donde se ubique el inmueble hipotecado; (ii) la información y documentación requeridas para bursatilizar la participación de FHipo conforme a la legislación aplicable o nuestras políticas internas; o (iii) la información o documentación que sea requerida cualquier autoridad competente al amparo de cualquier ley, reglamento, disposición o decreto que le sea aplicable; y
- en caso que un acreditado carezca de una relación laboral en la fecha en la cual el crédito respectivo haya sido otorgado por el INFONAVIT.

Por otra parte, si el INFONAVIT aprueba la sustitución del acreditado en algún crédito hipotecario, el INFONAVIT deberá readquirir la coparticipación de FHipo en dicho crédito hipotecario, pagando un monto equivalente al precio de compra (en proporción al saldo insoluto del principal de dicho crédito hipotecario) liquidado al INFONAVIT como contraprestación más los intereses devengados.

En el mismo sentido, si la cesión de derechos de participación de créditos hipotecarios originados bajo ciertas leyes de entidades federativas de México es objetada con el argumento de que no se cumplieron las formalidades legales establecidos por el Código Civil aplicable para su formalización, el INFONAVIT deberá readquirir dichos créditos hipotecarios pagándonos un monto equivalente al saldo insoluto (principal más intereses devengados) de nuestra coparticipación conforme a dicho crédito hipotecario.

Recompra por parte del INFONAVIT durante el Proceso de Cobranza

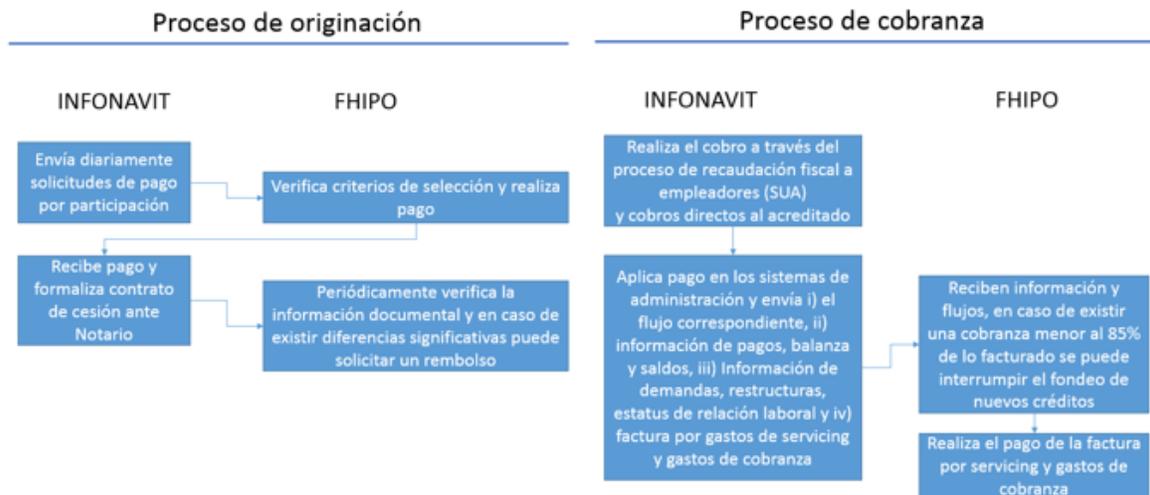
En los términos del Contrato de Cesión Inicial, se estipulan reglas que deberá cumplir el INFONAVIT para llevar a cabo las gestiones judiciales de aquellos acreditados que incumplan con sus obligaciones de pago, y en caso de no realizar dichas acciones se obliga a readquirir aquellos derechos de coparticipación respecto de dichos créditos hipotecarios.

Los supuestos donde el INFONAVIT tiene la obligación de recomprar los créditos a solicitud del cesionario son los siguientes:

- si transcurren siete meses contados a partir de la conclusión de cualquier prórroga de pago en favor del acreditado y el INFONAVIT no hubiere iniciado un procedimiento judicial en su contra;
- si un acreditado que se encuentre bajo el Régimen Especial de Amortización incumple de cinco a siete ocasiones (dependiendo de la solvencia del acreditado en términos del Contrato de Cesión Inicial), y el INFONAVIT no hubiere iniciado un procedimiento judicial en su contra;
- si transcurren trece meses después de la fecha en que el INFONAVIT debió haber iniciado un procedimiento judicial en contra del acreditado, y no se hubiere llevado a cabo el emplazamiento correspondiente;
- si transcurren dieciocho meses después de la fecha en que el INFONAVIT debió haber iniciado un procedimiento judicial en contra del acreditado, y no se hubiere dictado sentencia definitiva favorable para el INFONAVIT, salvo en los casos que expresamente determine el comité de administración creado conforme al Contrato de Cesión Inicial; y
- si transcurren veintiocho meses después de la fecha en que el INFONAVIT debió haber iniciado un procedimiento judicial en contra del acreditado, y (i) la sentencia definitiva favorable para el INFONAVIT no hubiere sido ejecutada en contra del acreditado, o (ii) el INFONAVIT no hubiere tomado posesión del inmueble adjudicado, salvo que por causas imputables exclusivamente a terceros y respecto de los cuales el INFONAVIT no tenga control, el INFONAVIT no esté en posibilidad de ejecutar la sentencia respectiva o bien de tomar posesión del inmueble adjudicado.

En caso que tenga lugar una recompra de derechos de coparticipación en los supuestos descritos, el precio de recompra a ser pagado por el INFONAVIT deberá al menos por el equivalente al 40% del saldo insoluto de dichos derechos de coparticipación, más intereses devengados no cobrados. El derecho de venderle al INFONAVIT los derechos de coparticipación que tengamos en ciertos créditos hipotecarios en incumplimiento, deberá ser ejercido dentro de tres meses siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido cualquiera de los supuestos antes señalados.

La siguiente tabla ilustra el proceso de originación, cobranza y devoluciones pactado bajo el Contrato de Cesión Inicial:



Criterios de elegibilidad de los créditos

Los Lineamientos de Inversión vigentes a la fecha del presente Prospecto son los siguientes:

- deberá tratarse de un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina;
- los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 3.5 VSM (o aproximadamente \$7,458.6 mensuales, al 31 de diciembre de 2015);
- el crédito de que se trate tendrá como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación;
- el crédito relevante deberá estar garantizado por una hipoteca válida;
- los acreditados deberán ser mayores de 18 años;
- plazo del crédito no deberá exceder de 30 años;
- el pago mensual del acreditado bajo el crédito no deberá exceder el 32.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito;
- los acreditados deberán contar con una antigüedad de cuando menos 2 años en su empleo al momento del otorgamiento del crédito;
- los créditos deberán estar denominados en VSM, pesos o UDIS;
- la tasa de interés deberá ser fija;
- los créditos podrán ser otorgados por segunda vez a un mismo acreditado siempre y cuando dicho acreditado haya liquidado en su totalidad la primera hipoteca recibida. Lo anterior no implica que la primera hipoteca haya sido co-participada por FHipo anteriormente; y
- los créditos hipotecarios podrán ser co-participados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio de la administración.
- Contrato de Cesión INFONAVIT Total Segmento 3.5

En términos de la resolución RCA-5122-07/15 del Consejo de Administración del INFONAVIT, reunido en su sesión ordinaria 770 y como parte de un subprograma del INFONAVIT, se crea el programa de INFONAVIT Total 3.5, que se encuentra comprendido dentro del producto de crédito denominado INFONAVIT Total.

Con fecha 12 de octubre de 2015 celebramos el “Contrato de Cesión INFONAVIT Total Segmento 3.5” con el INFONAVIT, en virtud del cual podemos adquirir derechos de coparticipación en créditos

hipotecarios originados y administrados por INFONAVIT respecto de los cuales el deudor respectivo recibía un salario equivalente a entre 3.5 y 5 VSM al momento de su celebración.

El mecanismo para la adquisición de derechos de coparticipación y los criterios de elegibilidad bajo el Contrato de Cesión INFONAVIT Total 3.5 son similares a los previstos en el Contrato de Cesión Inicial y tiene las siguientes características particulares:

- Ser un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina;
- Los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 3.5 VSM y máximo de 5 VSM (aproximadamente \$7,458.6 a \$10,655.2 mensuales al 31 de diciembre de 2015);
- Los créditos tendrán como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación;
- El crédito de que se trate deberá estar garantizado por una hipoteca válida y exigible;
- Los acreditados deberán ser mayores de 18 años;
- El plazo del crédito no deberá exceder de 30 años;
- El préstamo total otorgado al acreditado para comprar el inmueble no podrá ser mayor al 90% del valor avalúo de la vivienda relacionada al crédito;
- El pago mensual del acreditado no deberá exceder el 32.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito y para cubrir el pago mensual necesario para cubrir el crédito, podrá el acreditado tener un complemento al pago;
- Los acreditados deberán tener un puntaje de índice de riesgo mínimo de 2,100 puntos;
- Contaran con un seguro de crédito a la vivienda, siempre LTV's 50%;
- Los créditos están denominados en pesos; y
- La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios será del 12%.

Se han celebrado 9 contratos de cesión de derechos bajo nuestro Contrato de Cesión INFONAVIT Total Segmento 3.5 sobre 27,390 derechos de coparticipación de créditos hipotecarios por un monto de \$5,101,500,318.52, con un porcentaje de coparticipación ponderado de 60%.

Para este segmento 3.5, se contrató un seguro de crédito a la vivienda con Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda, S.A. de C.V. que cubre el riesgo de incumplimiento de los acreditados del segmento entre 3.5 y 5 salarios mínimos. Ante el incumplimiento de un acreditado, la compañía de seguros pagará una indemnización que resulte de aplicar el beneficio contratado para cada crédito asegurado hasta por la pérdida asegurada que ocurra en relación con el crédito asegurado de que se trate.

Este seguro aplica por incumplimiento de los asegurados, en los siguientes supuestos, el que ocurra primero: i) la dación en pago, ii) la entrega de vivienda con poder notarial, ii) la demanda de un acreditado por el incumplimiento de pago al crédito; y iv) la ejecución de convenios de mediación.

Contrato de Cesión INFONAVIT Más Crédito

Durante junio de 2015, FHipo participó por primera vez en un proceso de subasta realizado por el INFONAVIT para ser agente fondeador en la originación del programa de originación de créditos hipotecarios otorgados por segunda vez a los derechohabientes del INFONAVIT llamado "INFONAVIT Más Crédito". La subasta fue por un monto total de hasta \$16,000 millones y participaron 7 entidades (incluyendo a FHipo), y el INFONAVIT asignó el 100% del monto convocado a una tasa de interés nominal fija anual en pesos de 10.8%. En dicha subasta, nos fue asignado el 37.5% del monto convocado, es decir, \$6,000 millones. El 16 de julio de 2015 el INFONAVIT notificó a FHipo su resultado como "Participante Ganador" y le adjudicó el Contrato de Cesión INFONAVIT Más Crédito.

El 4 de agosto de 2015 FHipo y el INFONAVIT celebraron el Contrato Marco de Cesión y Administración de Créditos de dicho programa, mismo que es muy similar al Contrato de Cesión Inicial del programa de INFONAVIT Total, con las siguientes características particulares:

Otorgados a los derechohabientes del INFONAVIT que liquidaron hace 2 años como mínimo y de forma correcta su primer crédito hipotecario, y que actualmente tienen 6 meses de cotización continua, las condiciones financieras para este segmento serán:

- Ser un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina;
- Los créditos tendrán como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación;
- El crédito de que se trate deberá estar garantizado por una hipoteca válida y exigible;
- Los acreditados deberán ser mayores de 18 años;
- El plazo del crédito no deberá exceder de 30 años;
- El préstamo total otorgado al acreditado para comprar el inmueble no podrá ser mayor al 95% del valor avalúo de la vivienda relacionada al crédito;
- Los acreditados deberán contar con una antigüedad mínima de 6 meses de empleo continuo;
- Los acreditados deberán tener al menos 2 años de haber liquidado su primer crédito con el INFONAVIT y haberlo hecho sin causarle ningún quebranto al Instituto;
- Los créditos están denominados pesos; y
- La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios será del 10.8%.

Rembolsos

Conforme al Contrato de Cesión INFONAVIT Más Crédito, si se identifica la existencia de algún crédito no elegible, se debe notificar por escrito al INFONAVIT que tendrá un plazo de 30 días calendario contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho crédito no elegible. En el caso de que la reclamación corresponda a la integración del expediente de crédito: (i) si del reporte a que se refiere el siguiente párrafo se desprende que más del 5% del total de los créditos hipotecarios presentan expediente de crédito incompleto al concluir el respectivo plazo de integración, será considerado crédito no elegible cualquier crédito hipotecario vigente que exceda de dicho 5%; asimismo, (ii) será considerado crédito no elegible cualquier crédito hipotecario que presente 4 o más pagos vencidos consecutivos y al concluir el plazo de integración no cuente con el expediente de crédito completo, independientemente del porcentaje de créditos hipotecarios que se ubique en dicho supuesto; y (iii) será considerado crédito no elegible cualquier crédito hipotecario, vigente o no, cuando el INFONAVIT no demuestre la existencia de la autorización para consulta a la sociedad de información crediticia otorgada por el respectivo deudor hipotecario o cualquier información o documento que FHipo esté obligado a recabar y conservar en el expediente de crédito conforme a la normatividad que le resulte aplicable. Lo anterior con independencia de que el INFONAVIT nos deberá indemnizar y sacará en paz y a salvo de y contra cualquier pérdida, gasto (incluyendo gastos razonables de abogados y sanciones impuestas por autoridades competentes), daño o perjuicio sufrido, en su caso, con motivo de la inadecuada integración de dichos expedientes de crédito.

En el supuesto de que recibamos un aviso de acuerdo al párrafo anterior o que el INFONAVIT tenga conocimiento de la existencia de un crédito no elegible y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, INFONAVIT deberá pagarnos, en forma proporcional a nuestra participación en el crédito no elegible, una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de dicho crédito Hipotecario más el monto total de los intereses ordinarios devengados y no pagados bajo dicho crédito Hipotecario, en su caso y adquirirá todos los derechos que deriven del crédito no elegible.

Términos de los créditos hipotecarios

Las condiciones de los créditos hipotecarios del INFONAVIT varían dependiendo del nivel de ingreso del trabajador, la fecha de celebración y la edad del solicitante. Los créditos hipotecarios del INFONAVIT sólo podrán ser utilizados para la adquisición de viviendas, construcción de viviendas en terrenos que sean propiedad del solicitante, la reparación o mejora de viviendas que sean propiedad del solicitante, y para refinanciar deudas incurridas en virtud de lo anterior. Cada solicitante es elegible a recibir un crédito hipotecario y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a un nuevo financiamiento por parte del INFONAVIT en coparticipación con entidades financieras.

Los créditos hipotecarios del INFONAVIT deben ser garantizados mediante un gravamen en primer lugar sobre la propiedad a ser adquirida, construida o remodelada con los recursos del crédito. Generalmente, para que una casa sea elegible para servir como garantía para alguno de los créditos del INFONAVIT, debe estar completamente terminada y contar con al menos un baño, cocina y una o dos recámaras. Asimismo debe estar localizada en un área urbanizada que cuente con todos los servicios de infraestructura (por ejemplo, calles pavimentadas, agua, electricidad, etc.) La vivienda no debe tener más de 30 años de antigüedad y el solicitante debe proporcionar prueba de que la vivienda tiene una expectativa de vida no menor a 30 años. El INFONAVIT financia viviendas con al menos una expectativa de vida de una o una y media veces más que el tiempo del crédito hipotecario.

El plazo máximo para el pago de un crédito hipotecario es de 360 meses. Sin embargo, este término es ajustado dependiendo de la edad del solicitante de manera tal que el crédito sea completamente pagado para el momento en el que el solicitante cuente con 65 años de edad. Los créditos hipotecarios pueden ser pagados anticipadamente en cualquier momento por el solicitante sin ninguna penalidad. El LTV promedio al momento de la originación sobre todos los créditos hipotecarios del INFONAVIT es de aproximadamente 85.26%.

Solicitud y proceso de evaluación crediticia

Para solicitar un crédito hipotecario, el trabajador del sector privado debe estar registrado en el sistema de seguridad social así como en el INFONAVIT por una entidad del sector privado. El INFONAVIT no contrata a agentes de bienes raíces ni corredores de créditos hipotecarios.

La información y documentación que sea requerida de un potencial solicitante varía dependiendo del propósito del crédito (ya sea adquirir, construir o remodelar una vivienda) y el tipo de crédito que desee obtener (i.e. por ejemplo, cofinanciado, etc.). Sin embargo, en la mayoría de los casos, el solicitante debe presentar la siguiente información (i) formato de solicitud de inscripción del crédito; (ii) acta de nacimiento; (iii) identificación oficial; y (iv) evidencia de un avalúo de la propiedad. El avalúo deberá ser realizado por una agencia de avalúos independiente, registrada con la SHF y que haya celebrado algún convenio con INFONAVIT. Los avalúos tienen una vigencia de seis meses y el INFONAVIT no requerirá que sean actualizados durante el término del crédito.

Después de que la solicitud del crédito sea presentada, el INFONAVIT realiza una evaluación crediticia de cada solicitante, utilizando un sistema de puntos basado en el salario, edad, antigüedad laboral y saldo en la subcuenta de vivienda del trabajador. La calificación base se genera tomando en cuenta estos factores y podrá ser complementada mediante puntos adicionales si el solicitante tiene fondos adicionales a los de su subcuenta de vivienda para realizar un pago inicial. La calificación mínima posible es de 53 puntos, mientras que el máximo posible es de 152 puntos. El punto de corte de elegibilidad del INFONAVIT es de 116 puntos. En el caso donde el crédito se llegara a sacar considerando un crédito conyugal, los ingresos que tiene el cónyuge son tomados en cuenta para incrementar el monto máximo de préstamo, sin embargo en tal caso ambos trabajadores deberán pasar el puntaje mínimo deseado para tramitar el crédito del INFONAVIT.

Los gastos relacionados al registro con el INFONAVIT, son normalmente a cargo del solicitante del crédito hipotecario, incluyendo los honorarios notariales o legales así como los impuestos y las comisiones asociadas con el avalúo de la propiedad. Estos gastos pueden ser cubiertos por el préstamo otorgado por el INFONAVIT, sin embargo el préstamo no podrá ser mayor al 95% del valor avalúo del inmueble que se pretende adquirir y considerando los montos máximos de crédito dependiendo del programa que se haya elegido por parte del trabajador y a las características del derechohabiente.

Seguros

Seguro de vida e incapacidad. Los solicitantes que reciban créditos del INFONAVIT obtienen como parte de su paquete de crédito hipotecario, un seguro de vida o incapacidad total / permanente. Este seguro

cubre al INFONAVIT o a FHipo, según sea el caso, el 100% del saldo insoluto del crédito. El costo de la prima asociado con esta cobertura no es transferido al acreditado y es cubierto por el INFONAVIT y FHipo. Con respecto a la responsabilidad de FHipo de cubrir el riesgo, en la proporción a nuestros derechos de coparticipación, se ha contratado una póliza con una aseguradora, que cubre el riesgo descrito en los mismos términos a los ofrecidos a los acreditados por parte del Instituto.

Seguro de daños a la propiedad. Los créditos hipotecarios que sean originados por el INFONAVIT incluyen seguro de daños a la propiedad contra fuego, terremotos y huracanes, así como una proporción de contenidos afectados por algún siniestro descrito.

Fondo de protección de pagos. De conformidad con los Contratos INFONAVIT, todos los créditos hipotecarios en coparticipación contarán con el beneficio del fondo de protección de pagos a cargo del INFONAVIT, mismo que está basado en un fondo comprendido por las contribuciones al INFONAVIT de los acreditados, de acuerdo a lo establecido en cada contrato de crédito hipotecario. El INFONAVIT utilizará dichas contribuciones para administrar el fondo de protección de pagos.

Sujeto a los términos del fondo de protección de pagos a cargo del INFONAVIT, en el momento en que un acreditado se encuentre desempleado y esté sujeto al Régimen Especial de Amortización, dicho fondo de protección de pagos podrá cubrir los pagos de los créditos hipotecarios durante los próximos seis meses, por lo tanto, reduciendo los riesgos relacionados con los créditos hipotecarios bajo el Régimen Especial de Amortización.

Aportaciones patronales

El INFONAVIT fondea sus créditos hipotecarios principalmente a través del Fondo Nacional de la Vivienda, el cual está constituido sustancialmente por las aportaciones patronales.

El monto de las aportaciones patronales, para abono en la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los trabajadores previstas en los sistemas de ahorro para el retiro, es utilizado por los empleados como pago inicial para la compra de una vivienda o para pagar créditos hipotecarios garantizados por el INFONAVIT.

La Ley del INFONAVIT ha caracterizado las aportaciones patronales y las deducciones continuas en nómina como créditos fiscales. Como tal, la ley del INFONAVIT ha otorgado a ese instituto facultades de “autoridad fiscal” que le permiten asegurar gravámenes sobre activos de cualquier empleador del sector privado que no cumpla con las Cuotas Patronales al Fondo Nacional de la Vivienda.

Pagos hipotecarios

En cada fecha de pago las amortizaciones ordinarias por créditos hipotecarios son deducidas directamente del salario de los empleados por los empleadores; y son entregadas al INFONAVIT cada dos meses las cantidades correspondientes. El monto de deducciones de nómina depende del monto del crédito y puede ser del 18%, 20%, 25% del salario de un trabajador o un pago fijo, dependiendo del VSM. Si el trabajo de un solicitante se da por terminado, el solicitante realiza sus pagos directamente al INFONAVIT.

Velocidad de amortización anticipada

La velocidad en la que se estima que los acreedores hipotecarios realizarán amortizaciones anticipadas varía según las tasas de interés, el tipo de crédito hipotecario de casa-habitación, las condiciones en los mercados financieros y en los mercados de la vivienda, la disponibilidad de hipotecas de casa-habitación, el perfil crediticio de los acreditados, la competencia y otros factores, ninguno de los cuales se puede predecir con certeza.

Por lo general, en los mercados hipotecarios cuando las tasas de interés se incrementan, es relativamente menos atractivo para los acreditados el refinanciar sus créditos hipotecarios de casa-habitación, y como

resultado, la velocidad de amortización anticipada tiende a disminuir. Sin embargo, cuando las tasas de interés disminuyen, la velocidad de amortización anticipada tiende a aumentar. Cuando el valor de la vivienda se aprecia, la velocidad de amortización anticipada puede aumentar y cuando los precios de la vivienda se deprecian en valor, la velocidad de amortización anticipada puede disminuir. Para el caso de créditos hipotecarios de casa-habitación adquiridos con descuento, en la medida que la velocidad de amortización anticipada aumente, el monto de nuestros ingresos será mayor de lo proyectado derivado de la aceleración de la adición del descuento en ingresos por concepto de intereses. En contraste, la disminución de la velocidad de amortización anticipada da como resultado la generación de menores ingresos de lo proyectado y puede extender el período el cual se adicionará el descuento de compra en los ingresos por intereses.

Sin embargo, la amortización anticipada para el caso de INFONAVIT no ha mostrado una correlación significativa con la volatilidad de la tasa de interés en México. Adicionalmente, derivado de los altos costos asociados con el refinanciamiento de los créditos hipotecarios en México y de la poca penetración en el sector de financiamientos de casa-habitación, la amortización anticipada sobre créditos hipotecarios tradicionales otorgados por bancos no es significativa. Únicamente los créditos hipotecarios originados por institutos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE, se benefician de deducción de nómina y tasas de prepago anticipado significativas, como resultado de las contribuciones realizadas por el empleador.

En el caso de los créditos hipotecarios originados por INFONAVIT, incluyendo aquellos en los que adquiriremos una coparticipación en virtud de los Contratos INFONAVIT, el principal factor que incide en la velocidad de amortización anticipada es el incremento salarial de los acreditados respectivos. En particular, los deudores que se ubican en el sector de 4.5 VSM al momento de obtener su crédito hipotecario tienen a presentar incrementos significativos en términos salariales en el futuro. Así, al mantener el mismo porcentaje de retención sobre el salario mensual del trabajador, pero siendo dicho salario mayor después de cualquier aumento que obtenga el trabajador, el principal del crédito se amortiza de manera anticipada.

Cobranza y mantenimiento de los créditos

Dado que el INFONAVIT es un instituto crediticio con vocación social, sus procesos de cobranza y mantenimiento son diferentes en ciertos aspectos de los que usa una institución bancaria, Sofomes u otros intermediarios financieros. Desde 2005, el INFONAVIT redefinió la manera en que lleva a cabo las funciones de cobranza y mantenimiento a través de un modelo de cobranza enfocado tanto a los solicitantes como a los acreditados.

Para el caso de los solicitantes, se establecen cursos que imparte el INFONAVIT o bien que toma el acreditado de manera obligatoria antes de que realice la contratación de su crédito, esto con la finalidad de crear conciencia al acreditado de realizar una buena selección de su vivienda y la ubicación de la misma así como para mejorar la cultura de pago de los acreditados que llegan a perder su relación laboral y deberán hacer frente a sus obligaciones de pago o bien a hacer uso de los programas de garantías a los que tienen derecho en su crédito INFONAVIT.

Para el caso de los acreditados, existe un modelo de gestión que evalúa la situación del acreditado y que se divide en los siguientes subgrupos:

Cobranza en Régimen Ordinario de Amortización (ROA)

Se le llama Régimen Ordinario de Amortización cuando un empleado está registrado laboralmente en una empresa que cotiza al IMSS, y la cual lleva a cabo su proceso de aportaciones patronales a las que el acreditado tiene derecho, y a su vez dicha condición del acreditado, le permite al INFONAVIT llevar a

cabo el procedimiento ordinario de cobranza, mismo que opera de forma bimestral y donde los pagos a los créditos hipotecarios son hechos por los empleadores a través de los descuentos directos al salario de sus trabajadores, los cuales son posteriormente enterados al INFONAVIT.

Cobranza en Régimen Especial de Amortización (REA)

Se le llama Régimen Especial de Amortización cuando un acreditado del INFONAVIT no tiene un empleo o bien está empleado en el sector informal o autoempleado, dicha condición genera que el INFONAVIT cree lineamientos para atender a los trabajadores que tienen interés en quedarse su patrimonio y buscan alguna alternativa de pago, encontrando una gestión adecuada de cobranza para el acreditado de manera que este pueda mantener su propiedad. La recuperación de los saldos insolutos de los créditos hipotecarios se encuentra descrita en los términos del propio contrato de crédito. Estos acreditados se encuentran clasificados dentro de la categoría Régimen Especial de Amortización de cobranza y mantenimiento. Sin embargo, en caso de que surjan problemas con los pagos, el INFONAVIT tomará en cuenta la disposición del acreditado para pagar, mostrando flexibilidad y sentido social para ofrecer una solución adecuada para todas las partes. Esta fase del procedimiento de cobro fue implementada en la segunda mitad del 2005 y está dividida en cuatro etapas: (i) cobranza preventiva, (ii) cobranza administrativa, (iii) recuperación de cartera, y (iv) órgano conciliador.

Cobranza preventiva

En la fase de cobranza preventiva del INFONAVIT, éste toma medidas antes y durante la originación del crédito tratando de anticipar los problemas potenciales en el entorno del acreditado que podrían afectar el cumplimiento puntual de los pagos. Uno de los métodos a través del cual INFONAVIT logra esto es mediante el establecimiento de una línea de comunicación con los acreditados del INFONAVIT a través de llamadas telefónicas, correo postal, correo electrónico, de modo que el INFONAVIT o los acreditados pueden discutir cualquier tema relacionado con los pagos.

El procedimiento de cobranza preventiva reduce el riesgo de deterioro del portafolio mediante el empleo de las siguientes iniciativas para apoyar a los acreditados que están en riesgo de mora debido a pérdida de empleo: (i) programa de protección de pagos, (ii) diferimiento de pagos de crédito y (iii) reestructura.

Como parte del procedimiento preventivo de cobranza, el INFONAVIT puede reestructurar los términos del crédito hipotecario de un acreditado para reducir la probabilidad de un incumplimiento en el pago. Por ejemplo, si un empleador redujera la cantidad de horas laborables, reduciéndose en consecuencia el salario recibido diariamente por el trabajador, el INFONAVIT puede disminuir los pagos mensuales hasta por un 25% por un plazo máximo de 12 meses. Asimismo, si un acreditado pierde su empleo pero tiene la intención de continuar haciendo los pagos de su crédito hipotecario al INFONAVIT pero no puede cubrir la totalidad de dicho pago, puede autorizar un diferimiento parcial de hasta 12 meses.

Cobranza administrativa

Los créditos cuyos pagos no sean cobrados durante el proceso de cobranza preventiva son sujeto del procedimiento de cobranza administrativa. La cobranza administrativa es para créditos que tienen entre uno y tres incumplimientos de pago. Adicionalmente, créditos que han sido reestructurados en la fase de cobranza preventiva, automáticamente caen en el proceso de cobranza administrativa en relación con la manera en que el INFONAVIT los administra. La cobranza administrativa opera mediante el contacto con los acreditados a través de llamadas telefónicas, correo postal y correo electrónico, y a diferencia del procedimiento de cobranza preventiva, con visitas domiciliarias, con el objeto de evaluar si una solución de pago es viable.

Recuperación de cartera

La recuperación de la cartera es la tercera fase del modelo de cobranza social del INFONAVIT. La recuperación de cartera se enfoca en los créditos que tengan más de tres incumplimientos de pago. Los

acreditados cuyos créditos se encuentren en esta fase de cobranza carecen de la capacidad de hacer pagos puntuales y requieren de apoyo adicional. Estos créditos están clasificados como créditos hipotecarios críticos. El INFONAVIT ofrece productos de solución a través del programa de “Solución a Tu Medida” cuyo propósito es regularizar o reestructurar créditos hipotecarios vencidos. En un esfuerzo por proporcionar apoyo a los acreditados cuyos créditos han entrado en esta fase, el INFONAVIT lleva a cabo estudios económicos para determinar la capacidad real de pago del acreditado.

Órgano Conciliador

Finalmente, la conciliación está dirigida a los créditos que no han podido mantenerse al corriente por ninguno de los métodos anteriores y que tienen de siete a nueve incumplimientos de pago. Éste es el último intento de encontrar una solución que se adapte a las necesidades del acreditado, asegurando un trato digno que sea también respetuoso y conciliatorio.

Cobranza especializada

Una vez que los métodos del modelo de cobranza social del INFONAVIT han sido agotados sin éxito, comienza el proceso de cobranza para resolver definitivamente la situación del crédito mediante una de las siguientes alternativas: procedimiento de cobranza judicial a través de administradores de cartera y ejecución de la garantía.

El procedimiento de ejecución se encuentra regido por las leyes locales y el tiempo para ejecutar varía en cada estado.

Cobranza de la aportación patronal obligatoria

Cobranza ordinaria. Durante la etapa de cobranza ordinaria, el INFONAVIT lleva a cabo la cobranza a los empleados del sector privado cuyos patrones están obligados a realizar sus Cuotas Patronales de conformidad con la Ley del INFONAVIT. Durante los últimos dos años, el INFONAVIT ha cobrado a través del cobro ordinario, 90% de los pagos de créditos hipotecarios de empleados de manera consistente.

Cobranza preventiva

Si los pagos no son recibidos dentro del periodo de cobranza ordinaria, comienza la fase de cobranza preventiva. Durante la fase preventiva, el INFONAVIT intenta cobrar, en un periodo de 45 días, pagos que no fueron realizados puntualmente para evitar que los patrones entren en la fase de ejecución fiscal. El INFONAVIT contacta a los patrones para recordarles del pago bimestral y ofrece estímulos para los pagos puntuales.

Cobranza fiscal. Una vez que las medidas de cobranza ordinaria y preventiva han sido agotadas sin éxito, comienza el proceso de cobranza fiscal. Esta fase comienza un día después del periodo de 45 días que dura el periodo de cobranza preventiva y dura aproximadamente 10 meses y medio. El INFONAVIT, de conformidad con el artículo 30 de la Ley del INFONAVIT cuenta con amplias facultades como “autoridad fiscal” que le permiten requerir el pago y amortización de las Cuotas Patronales, determinar el monto de las multas y penas, liquidar, llevar a cabo visitas domiciliarias y realizar inspecciones y auditorías a los empleadores. En caso que un empleador no cumpla con sus obligaciones de pago, esta “autoridad fiscal” también permite al INFONAVIT comenzar un procedimiento de ejecución administrativa, lo cual implica que el INFONAVIT se encuentra autorizado para embargar los activos del patrón en incumplimiento, incluso antes de que éste tenga oportunidad de presentar su defensa ante un juez.

Cobranza de créditos vencidos. Aquellos créditos hipotecarios respecto de los cuales las Cuotas Patronales no sean recibidas en un periodo de cobranza fiscal se considerarán como vencidos. Los objetivos primarios del INFONAVIT durante esta fase son determinar la incobrabilidad y crear una base de datos exacta para los registros del INFONAVIT.

III.5 Deudores relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones del Fideicomiso respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso en particular o de cualquier persona.

III.6 Administradores.

III.6.1 Administradores Primarios del Patrimonio del Fideicomiso

a) INFONAVIT

El INFONAVIT es la entidad que administra la mayor cantidad de Créditos Hipotecarios individuales en México, además de ser la entidad que administra la mayor cantidad de cuentas y recursos relacionados con la actividad de gestión de fondos para el retiro en México.

Estas actividades han sido desarrolladas por el INFONAVIT desde 1972, dentro de un contexto de actuación mixta, es decir, combinando la recaudación de Aportaciones Patronales como organismo fiscal autónomo, y gestionando los recursos de los trabajadores y administrando los créditos hipotecarios originados, actividades que se asemejan a las inherentes a la de una institución hipotecaria.

La ejecución de las funciones del INFONAVIT se desarrolla dentro de un contexto geográfico que cubre la totalidad del territorio de la República Mexicana. Adicionalmente el INFONAVIT registra, procesa, administra, cobra y controla créditos hipotecarios propios y de terceros como es el caso de la administración que realiza de los créditos hipotecarios de las emisiones CEDEVIS 04U, CEDEVIS 05U, CEDEVIS 05-2U y CEDEVIS 05-3U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 5 de noviembre de 2004. Además de las emisiones CEDEVIS 06U, CEDEVIS 06-2U, CEDEVIS 06-3U y CEDEVIS 06-4U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 25 de abril de 2006, las emisiones de CEDEVIS 07U, CEDEVIS 07-2U y CEDEVIS 07-3U al amparo del programa autorizado por la CNBV el día 23 de abril de 2007, las emisiones de CEDEVIS 08U y 08-2U, CEDEVIS 08-3U y 08-4U, CEDEVIS 085-U y 08-6U, CEDEVIS 08-7U y 08-8U y, CEDEVIS 08-9U y 08-10U, realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 8 de abril de 2008, así como de las emisiones de CEDEVIS 09-U, CEDEVIS 09-2U, CEDEVIS 09-3U, CEDEVIS 09-4U, CEDEVIS 09-5U y CEDEVIS 10-U y 10-2U, realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 18 de mayo de 2009, las emisiones CEDEVIS 10-3U y 10-4U, 10-5U, 10-6U, 11U y 11-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 15 de junio de 2010, la emisión de CDVITOT 11U y CDVITOT 11-3U, 12U y 12-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 19 de julio de 2011, la emisión de CEDEVIS 12U y CEDEVIS 13U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 2 de febrero de 2012; las emisiones de CDVITOT 13U, 13-2U, 14U y 14-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 9 de agosto de 2013, y por último la emisión de CDVITOT 15U y CDVITOT 15-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 3 de julio de 2015.

Año de originación	Número de créditos hipotecarios originados (miles de créditos)					
	Tipo de vivienda		Subtotal	Mejoravit	Total	Var. Anual (%)
	Nueva	Usada				
2010	353	122	475	-	475	6.2%
2011	329	119	448	53	501	5.5%
2012	281	145	426	153	579	15.6%
2013	255	129	384	284	668	15.4%
2014	258	132	390	166	556	-16.8%
2015	261	135	396	294	690	24.1%
2016	237	136	373	79	452	-34.5%

Fuente: Informe Anual de Actividades 2016, Plan Financiero 2016 – 2020.

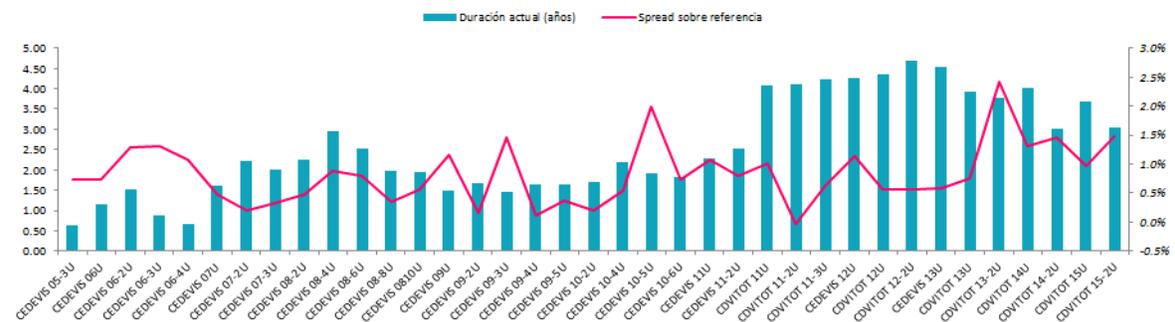
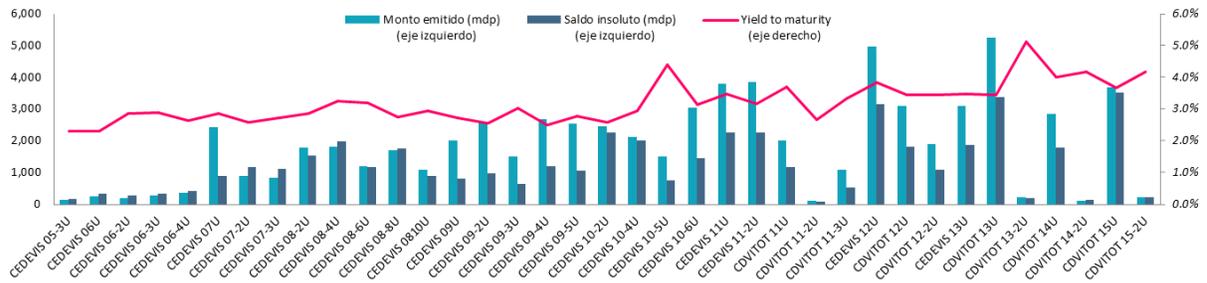
Evolución de los derechohabientes que califican para obtener una hipoteca (2008 - 2015) y % de quienes solicitan un crédito

(en miles de derechohabientes)



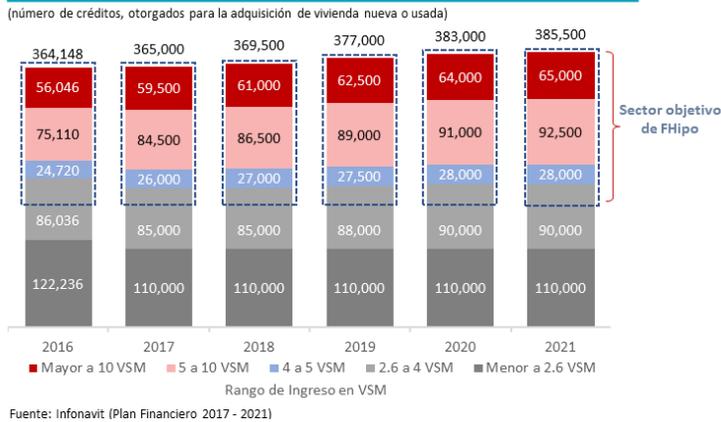
Fuente: Infonavit (Plan Financiero 2016 - 2020)

Las emisiones de deuda respaldada por Créditos Hipotecarios originados por el INFONAVIT tienen más de 10 años de existencia en el mercado. A lo largo de este periodo, las emisiones se han comportado de manera adecuada, registrando elevados niveles de calificación crediticia, cotizando a niveles atractivos y cumpliendo sus obligaciones en tiempo y forma. La siguiente gráfica muestra la comparación entre el monto emitido, el saldo insoluto y el rendimiento al vencimiento (*yield to maturity*):



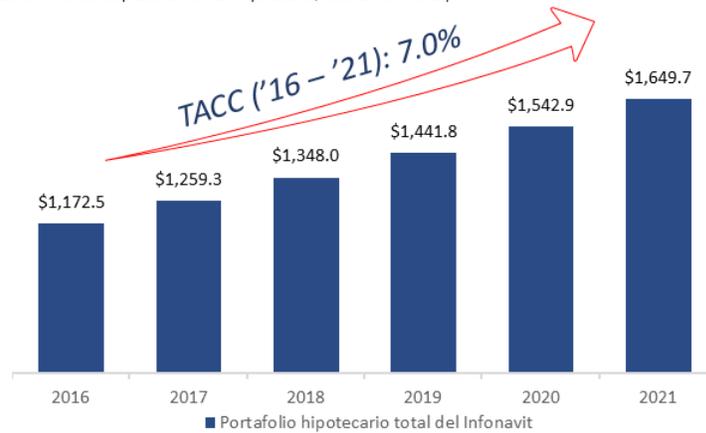
Dichas actividades se han desarrollado derivado de los diferentes programas que se han dado a través de los años para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores mexicanos.

Origenación hipotecaria del Infonavit 2016 - 2021



Cartera hipotecaria proyectada del Infonavit registrada en balance

(miles de millones de pesos en cartera hipotecaria, valores nominales)



Con base en lo anterior el INFONAVIT tiene la capacidad, experiencia e infraestructura adecuadas, para proveer el servicio de administración de cartera de los créditos hipotecarios que conforman el patrimonio del Fideicomiso, especialmente por los siguientes atributos:

- Experiencia probada en la adecuada administración de grandes volúmenes de Créditos Hipotecarios.
- Tiempo de experiencia dedicado exclusivamente a su actividad principal.
- Capacidad de administrar diferentes modelos de contrato hipotecario (multimoneda y multiproducto).
- Cobertura nacional a través de las 32 delegaciones regionales.
- Contexto de actuación y atribuciones de carácter fiscal.
- Mecánica de cobro a través de las Aportaciones Patronales y el descuento directo en nómina que efectúa el patrón, que entera y paga bimestralmente al INFONAVIT para acreditados en ROA.
- Amplia red de captación de pagos para acreditados en REA a través de seis de los principales bancos y sus redes de sucursales, así como a través de distintos establecimientos comerciales. También se reciben pagos provenientes de los Estados Unidos de América, a través del sistema Dolex y a través de la página electrónica de la red mundial (Internet) del INFONAVIT: www.infonavit.org.mx.

- Infraestructura para atender cartera con omisiones a través de despachos externos de Cobranza con cobertura a nivel nacional.

La capacidad operativa del INFONAVIT por su volumen de administración de créditos hipotecarios, le permite figurar dentro de las primeras entidades hipotecarias con mayor número de créditos administrados, si se compara con otras instituciones a nivel internacional. La calificación de SQ1 menos (SQ1-) otorgada por Moody's reconoce la calidad del desempeño de INFONAVIT como Administrador Primario de los créditos hipotecarios, su capacidad de cobranza, los fuertes resultados en mitigación de pérdidas de crédito, la administración de procesos de recuperación y su estabilidad institucional. Dicha calificación como Administrador Primario de hipotecas de interés social en México fue ratificada por Moody's el pasado 12 de octubre de 2015. Cabe mencionar que dicha calificación es la más elevada en la escala nacional que otorga Moody's.

Sistemas

El sistema de administración de cartera hipotecaria que utiliza el INFONAVIT es el *Advance Loan System Servicer Manager* ("ALS/SM") desarrollado por *Fidelity Information Services*, basada en Arkansas, Estados Unidos de América. Dicho sistema es una solución probada de alta utilidad y aceptación a nivel internacional para el manejo de créditos hipotecarios. Las principales ventajas de este sistema son: que permite el manejo de información con altos niveles de seguridad, la capacidad de manejar altos volúmenes de crédito y su flexibilidad, lo que ha permitido adaptarlo a las distintas necesidades del INFONAVIT, como Administrador Primario de Créditos Hipotecarios.

El sistema ALS/SM es utilizado por el INFONAVIT desde mayo del 2003. A partir de marzo 2004 se migraron 1.8 (uno punto ocho) millones de créditos del viejo sistema al ALS/SM, y en marzo de 2007 se actualizó a la versión 205, al mes de diciembre de 2016 se administraban en el ALS/SM alrededor de 6 (seis) millones de créditos hipotecarios, incluyendo los Créditos Hipotecarios, segregados con reserva y los portafolios que respaldan las emisiones de CEDEVIS. El proceso de migración fue diseñado y se implementó bajo el esquema de servicio continuo, de tal forma que en ningún momento se interrumpieron los procesos de la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios.

El sistema ALS/SM está desarrollado en plataforma *IBM mainframe* y sus características principales son:

- Mejora los niveles de atención al acreditado contando con conexión automática con los diferentes canales de atención y distribución de información.
- Garantiza la seguridad y la integridad de la información relacionada a los cargos y abonos de los acreditados.
- Facilita la administración de los créditos ya otorgados, considerando sus características.
- Cuenta con facilidades para generar paramétricamente nuevos tipos de créditos (productos).
- Opera eficientemente al menos cinco millones de créditos.
- Cuenta con las interfases automatizadas necesarias para interactuar con otras áreas del Instituto, así como con organismos externos.
- Operación multiempresa con cierres independientes, permitiendo administrar cartera de terceros.
- Opera transacciones multimonedas. Esta funcionalidad permite el registro de los créditos en la moneda o unidad monetaria en que fue escriturado el crédito, conservando sus características financieras de manera directa, facilitando su administración.
- Administración de la seguridad del sistema a través de perfiles, claves de acceso y registros de auditoría.
- Permite esquemas de cifras de control, conciliándose la aplicación con ella misma y sus interfases, ejemplo: Créditos al mes anterior + altas – bajas = Créditos actuales.
- Cuenta con las herramientas de conciliación en el Sistema de Administración de Cartera y su interfase al módulo contable.

- Procesamiento a través de múltiples terminales.
- Funciones que permiten, de origen, administrar carteras bursatilizadas como es el caso de la cartera hipotecaria correspondiente a la emisiones de CEDEVIS.
- Capacidad de procesamiento de información en tiempo real.
- Control de archivos a través de la generación de aproximadamente 400 tipos de reportes impresos.
- Explotación de la información a través de reportes predefinidos y consultas *ad hoc*.

El sistema de administración de cartera hipotecaria utilizado por el INFONAVIT registra todos los créditos otorgados, en sus diferentes modalidades. Con respecto a cada uno de ellos, registra todas sus características, tales como plazo de amortización, tipo de tasa de interés (fija o variable), la tasa de interés, moneda (Pesos ó VSM) y factor de descuento sobre el salario o monto del pago fijo, etc.

La información se procesa, actualiza y respalda en forma diaria. Los respaldos diarios son de la actividad del día y la base de datos completa actualizada se respalda en forma semanal. El sistema le permite al INFONAVIT llevar a cabo la facturación de la cartera en forma mensual. Los pagos recibidos se aplican en forma diaria.

El sistema identifica los segmentos omisos, y al aplicar los pagos correspondientes a periodos atrasados, ubica el pago en el periodo más antiguo y recalcula saldos e intereses para el crédito.

Los respaldos son almacenados físicamente en dos sitios:

- En la bóveda ubicada dentro del centro de cómputo del INFONAVIT; y
- En la bóveda ubicada en Toluca, Estado de México, en donde se custodian los respaldos semanales realizados en el centro de cómputo del INFONAVIT. Éste servicio está incluido en el contrato celebrado con la empresa SunGard, proveedor actual de contingencia en caso de desastre

En caso de catástrofe, se toman los cartuchos con el último respaldo efectuado y es aplicado en el ambiente de producción una vez restaurada la infraestructura.

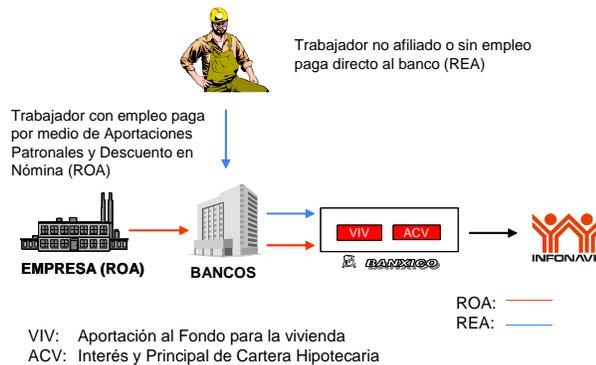
Cobro de los Créditos Hipotecarios

El flujo de la cobranza de los Créditos Hipotecarios se da a través de la deducción directa sobre la nómina del trabajador empleado, misma que es enterada al INFONAVIT bimestralmente a través del sistema único de autodeterminación (SUA). Los pagos son recibidos por los bancos receptores autorizados, concentrando la recaudación en las cuentas del Instituto en Banco de México. La cobranza realizada a los trabajadores que no se encuentran afiliados al sistema, se lleva a cabo mediante el pago que los trabajadores realizan directamente en la red de bancos autorizados, éstos transfieren la cobranza a la cuenta que el Instituto mantiene en el Banco de México.

Red de Distribución



Cobranza de Cartera



Aspectos Operacionales del Cobro

Régimen Ordinario de Amortización (“ROA”)

Los pagos al INFONAVIT en relación con los Créditos Hipotecarios de los trabajadores empleados (ROA), se calculan por periodos bimestrales y deben ser pagados por el patrón al INFONAVIT a más tardar el día 17 del mes siguiente o el Día Hábil posterior.

Mientras el trabajador acreditado está laborando formalmente en una empresa considerada en el apartado A del artículo 123 Constitucional, el patrón deberá, realizar el pago al INFONAVIT por concepto de Aportación Patronal y Descuento de Nómina para la amortización del crédito.

El proceso de cobranza comienza con la emisión de la cédula de autodeterminación por parte del IMSS. En dicha cédula de autodeterminación se incluyen las cuotas del IMSS así como las cantidades que por concepto de Descuentos en Nómina y/o Aportaciones Patronales deban pagarse al INFONAVIT. Dado que los datos de la cédula de autodeterminación son calculados con base en la información de la base de datos del IMSS, la empresa obligada revisa los datos contenidos en el documento, donde aplica las correcciones correspondientes con base en los días trabajados y/o incapacidades que se dieron en el periodo a enterar.

La Empresa Empleadora es obligada solidaria del trabajador en virtud de que tiene la obligación de realizar el pago de la Aportación Patronal y del Descuento de Nómina a través del sistema bancario. Este proceso se maneja de forma electrónica a través del SUA (Sistema Único de Autodeterminación). El uso del SUA como medio de pago es obligatorio, sólo las Empresas Empleadoras con menos de 5 trabajadores, pueden optar por el uso de la cédula de determinación como medio de pago ante las entidades bancarias.

Una vez recibido el pago por la institución bancaria correspondiente, ésta envía: (i) los fondos a las cuentas de INFONAVIT en Banco de México, y (ii) la información individualizada de los pagos recibidos a Procesar, S.A. de C.V. para su concentración y envío al INFONAVIT conforme al calendario pactado.

Una vez recibidos los pagos y la información por el INFONAVIT, éstos son verificados internamente y conciliados con Banco de México y Procesar, S.A. de C.V. Acto seguido, se lleva a cabo la aplicación de la Aportación Patronal, la cual se transfiere a la subcuenta de vivienda del trabajador o, en caso de existir un crédito hipotecario, a la amortización de dicho crédito junto con el Descuento de Nómina.

Los pagos no efectuados por las Empresas Empleadoras de las Aportaciones Patronales y Descuentos de Nómina, respecto a trabajadores formalmente empleados son detectados a través de los procesos de

conciliación bimestral y registrados como una cuenta por cobrar del INFONAVIT frente a la Empresa Empleadora. El INFONAVIT notifica lo anterior a la Empresa Empleadora y le requiere aclarar el pago correspondiente, o bien, realizarlo dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes. Si en dicho plazo la Empresa Empleadora no realiza la aclaración o el pago correspondiente, entonces se procede a contabilizar como crédito fiscal y se inicia el proceso administrativo de ejecución contra la Empresa Empleadora, mediante el cual se garantiza el adeudo con bienes o con la intervención de las cuentas de cheques de dicha empresa. Aún y cuando el Deudor Hipotecario no necesariamente ha incumplido en su pago, el crédito se clasifica como ROA vencido bajo estas circunstancias.

Régimen Especial de Amortización (“REA”)

Se clasifica en este régimen a los acreditados que han perdido su relación laboral de acuerdo a lo reportado por el IMSS. Dado que no existe Empresa Empleadora que realice el descuento en nómina, el acreditado deberá efectuar el pago de la amortización de su crédito. En este caso, se le entrega un estado de cuenta por correo en su domicilio que funcionará como medio de pago y dicho pago podrá ser realizado en cualquiera de los bancos autorizados por el INFONAVIT. En este caso, el Deudor Hipotecario debe pagar un factor mayor para cubrir la porción de la Aportación Patronal que previamente realizaba la Empresa Empleadora.

Cobranza Administrativa

En el año 2005 el INFONAVIT redefinió la forma de operar la Cobranza a través del Modelo de Cobranza que incluye: Cobranza Ordinaria, Cobranza Social y Cobranza Especializada.

A. La Cobranza Ordinaria se refiere al descuento en nómina de los trabajadores y al pago patronal.

B. La Cobranza Social, que antes comprendía 4 etapas (*Cobranza Preventiva, Cobranza Administrativa, Recuperación de Cartera, Conciliación*) las cuales englobaban los siguientes criterios:

1) *Cobranza Preventiva*: reduce el riesgo de deterioro del portafolio e incentiva la cultura de pago de los acreditados.

2) *Cobranza Administrativa*: maximiza e incrementa el flujo promedio por cuenta REA, evitando el paso de créditos a cartera vencida.

3) *Recuperación de Cartera*: dirigida a los créditos con más de 3 moras y a aquellos que presenten falta de capacidad de pago (esencia de la cobranza social).

4) *Conciliación*: Su labor es hacer el último intento para cerrar una solución definitiva con un convenio privado, asegurando un trato digno, respetuoso y conciliador. Esta etapa, cuya atención se desarrolla en las Delegaciones Regionales del INFONAVIT, está siendo sustituida por la utilización de medios de justicia alternativa. El INFONAVIT ha suscrito convenios de colaboración con diversos Centros de Justicia Alternativa que dependen del Poder Judicial de cada Estado. Los convenios que en ellos se suscriben entre el INFONAVIT y los Deudores Hipotecarios tienen fuerza legal y pueden ser ejecutados rápidamente.

C. La Cobranza Especializada se dedica a resolver definitivamente la situación de los créditos, bajo las siguientes alternativas: *Procesos de cobranza judicial* o *Castigos de cuentas irrecuperables*. Esta cartera tiene las siguientes características: ya pasó el proceso de Cobranza Social, y en general tiene más de 8 meses sin pago, las viviendas pueden estar abandonadas o invadidas, y en algunos casos no se cuenta con evidencia física o jurídica de que la hipoteca haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad, o bien, no se cuenta con el instrumento legal que formalizó la operación.

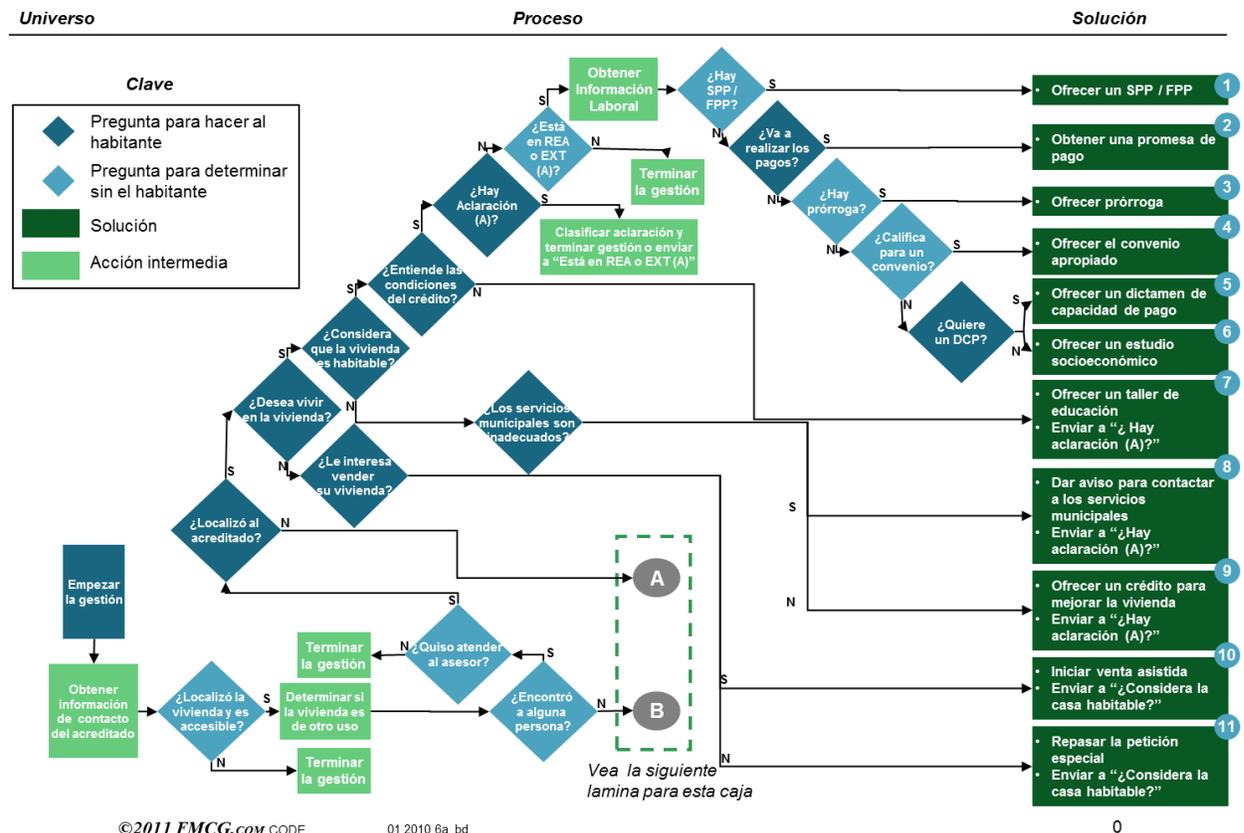
Dicho esquema fue modificado durante el año 2011, en el cual el INFONAVIT implementó un nuevo modelo de gestión de cartera que comprende las cuatro etapas de la Cobranza Social y la Cobranza

Judicial. Dicho modelo se implementó a nivel nacional durante el 2012 y está basado en dos líneas de acción:

- Gestión a través de telefonía celular, la cual permite:
 - Recibir la asignación de cuentas directamente en el teléfono celular;
 - Ofrecer los productos de Garantía INFONAVIT vía teléfono celular;
 - Evitar papeleo en proceso;
 - Tener certeza vía GPS de que se visitó la vivienda y contactó al acreditado;
 - Resolver la problemática de los acreditados en una sola visita; y
 - Tener cobertura de gestión móvil en todo el país.
- Ruta de Solución: La ruta de solución es una metodología de gestión de la cuenta, que nos permite:
 - Asesorar al acreditado y solucionar con la mejor opción, vía un árbol de decisiones;
 - Dictaminar de manera correcta la cuenta, como puede ser una vivienda deshabitada; y
 - Tener información documentada de la cuenta.

Cobranza Social

La nueva versión del árbol sigue la misma lógica que la anterior, pero permite dar la salida adecuada a excepciones y capturar más información relevante



Como parte del Modelo de Cobranza Social, existe el programa de Garantía Infonavit que integra diferentes tipos de apoyos y beneficios para los acreditados. Este programa tiene como objetivo ofrecer diversas alternativas de soluciones a los acreditados para que puedan mantener el pago de su crédito al corriente y conservar su patrimonio.

A finales de 2014, el H. Consejo de Administración solicitó conjuntar los productos de punta a punta, buscando evolucionar la Garantía Infonavit hacia un esquema de Cobranza Social, a fin de que se atiendan los requerimientos de los acreditados durante toda la vida de su crédito.

Concepto de cobranza social

“Cobranza social: Acciones, productos y servicios que ofrece el Infonavit para apoyar a los acreditados durante la administración de su crédito, con el objeto de que puedan conservar su patrimonio, mediante soluciones viables, oportunas y con apego al respeto a la dignidad humana, observando siempre la salud financiera del Fondo Nacional de la Vivienda, de acuerdo con la normatividad Institucional vigente”.

Entre algunos de los productos que integran el esquema de Cobranza Social se encuentran:

1) Programa Integral de Liquidaciones

El programa de Liquidaciones, permite otorgar el beneficio a acreditados.

El beneficio de liquidación depende de las características particulares de cada crédito, y se otorga un beneficio entre el 5% y el 40% dependiendo del salario del acreditado, y no existe restricción respecto de su saldo actual y los créditos deben tener más de 10 años de originación.

2) Fondo de Protección de Pagos

Es un fondo que se conforma con las aportaciones que se integran de los créditos originados a partir de enero de 2009, equivalente al 2% de su pago mensual, que ya está incluido en el descuento por nómina.

Para obtener este beneficio se debe hacer una aportación complementaria, que varía dependiendo del monto del pago mensual del crédito. Para hacer uso de este beneficio, debe tener 6 meses de relación laboral de manera continua o discontinua desde que recibió su crédito. La aplicación del mismo comienza desde el quinto mes de desempleo. Se puede disfrutar de este apoyo cada cinco años, siempre y cuando tenga una nueva relación laboral.

3) Prórroga Total

De acuerdo con el Art. 41, segundo párrafo de la Ley del INFONAVIT cuando un trabajador pierde su empleo, éste tiene derecho a disponer de una prórroga para el pago de su crédito.

Durante la prórroga total el INFONAVIT no requerirá los pagos mensuales y dichos meses no se consideran periodos omisos, pero el adeudo se incrementará por la acumulación de intereses, es decir, que al término de su prórroga el saldo del crédito será mayor que cuando empezó y aumentará el plazo en que se termina de pagar.

4) Prórroga Parcial

El INFONAVIT aplica para créditos sin relación laboral con prórroga o con derecho a solicitarla.

En la prórroga parcial el INFONAVIT ofrece al acreditado la posibilidad de que en un periodo de hasta 6 meses haga pagos mensuales por al menos \$803.21 durante 2017, mientras que el Instituto absorbe el 50% de los intereses que no se alcancen a cubrir después del pago.

Si el pago es mayor a la cantidad de \$803.21 mensuales y menor a la cantidad de la mensualidad los intereses acumulados serán menores.

5) Borrón y Cuenta Nueva

Se ofrece una alternativa de regularización que abarque todos los créditos ROA y REA y no requieren disminución de factor de pago que cumpla lo siguiente: La formalización del producto varía dependiendo de la situación particular de los créditos.

6) Solución a tu Medida

Desde agosto 2014 se ofrece un solo producto para aquellos acreditados que enfrentan una incapacidad económica, enfocado a las distintas etapas en la vida del crédito, aplica en lo particular dependiendo en la etapa de la cobranza que se encuentre con ¡Solución a tu medida! el INFONAVIT puede realizar un pago complementario a tu mensualidad, siempre y cuando el acreditado pague de manera completa y oportuna.

Beneficios:

- El INFONAVIT realizará un pago complementario en caso de ser necesario
- Se condona los gastos de cobranza y los intereses moratorios
- Toma en cuenta una posible disminución salarial en el actual trabajo
- Si se obtiene este beneficio cuando el acreditado no tenía empleo, se mantendrá aun cuando lo recupere por la vigencia de lo convenido

7) Dictamen de Capacidad de pago Social

Es un apoyo para disminuir la mensualidad del crédito cuando el acreditado presenta dificultades para reunir el pago ofrecido con otras soluciones. Se caracteriza porque garantiza la amortización del crédito en el plazo contractual remanente, para lo cual un asesor certificado de cobranza lleva a cabo una evaluación de los ingresos y gastos de la familia para que con base en ello se determine su capacidad real de pago.

Esta alternativa se ofrece siempre y cuando ya se haya hecho uso del Fondo de Protección de Pagos, se tenga más de un año de haber obtenido su crédito, no presente relación laboral y viva en la casa en la que aplicó su crédito.

8) Dictamen de Capacidad de pago Judicial

Se ofrece el producto para apoyar a los acreditados en proceso de demanda, que permita garantizar la amortización del crédito en el plazo contractual remanente.

9) Pensionados y jubilados

Aplica para acreditados con pago variable que se encuentren pensionados o jubilados, con la finalidad de ofrecerles un nuevo factor de pago acorde al monto de su pensión.

Los acreditados que participen en este producto recibirán los beneficios de programas o apoyos que más adelante defina el Instituto para acreditados cumplidos, siempre y cuando cumplan con los lineamientos establecidos en estos programas.

10) Estudios Socioeconómicos

Aplica para casos excepcionales mediante autorización del Delegado Regional.

1. El beneficio a ofrecer con este producto es un apoyo temporal para acreditados que demuestren con documentación fehaciente que el ingreso familiar se ha visto disminuido radicalmente por problemas económicos o de salud.
2. Se disminuirá el pago hasta un factor con base en el estudio socioeconómico realizado y tiene que ser solicitado por el Delegado Regional.

3. El presente producto se ofrecerá a solicitud de la parte afectada.
4. Si la causa es médica, se deberá presentar un certificado médico del IMSS para justificar la solicitud.
5. Se deberá presentar un estudio socioeconómico elaborado por la UNAM o Universidades Locales.
6. Se revisará anualmente la situación económica del acreditado para evaluar la temporalidad del apoyo, mediante la elaboración de un nuevo estudio socioeconómico.
7. El presente producto no ofrece quita.

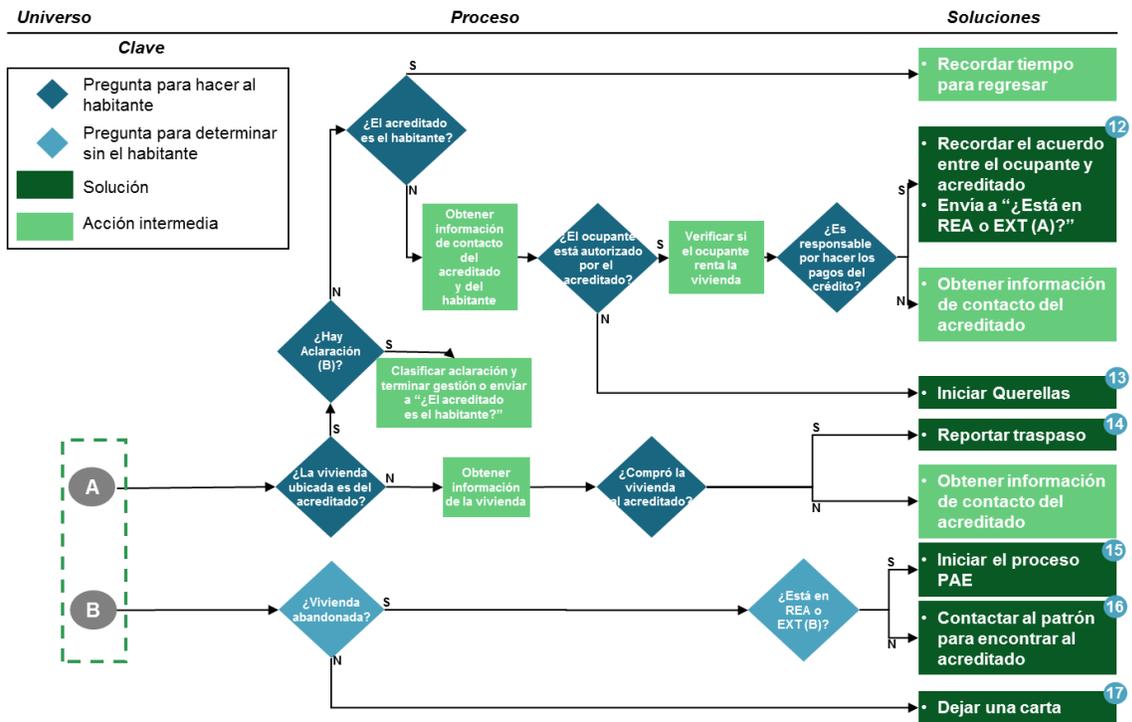
11) Ajuste de Saldo al Origen

Consiste en ofrecer una alternativa de disminución de saldos para créditos sobrestimados y que la deuda del acreditado sea congruente con el valor de la garantía, partiendo de un ajuste al monto de crédito otorgado en la originación, buscando asegurar su aceptación con un factor accesible.

Estudios Socioeconómicos.

Otra de las acciones en que se apoya el modelo de cobranza social, es la práctica de estudios socioeconómicos. En los casos en que existe voluntad de pago pero el acreditado por cuestiones de salud propias o de sus dependientes económicos, presenta una disminución importante en su capacidad de pago, se recurre a la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM así como otras instituciones académicas Estatales que apoyan al INFONAVIT en la práctica de estudios socioeconómicos para determinar la capacidad real de pago del acreditado.

Cobranza y Gestión Móvil

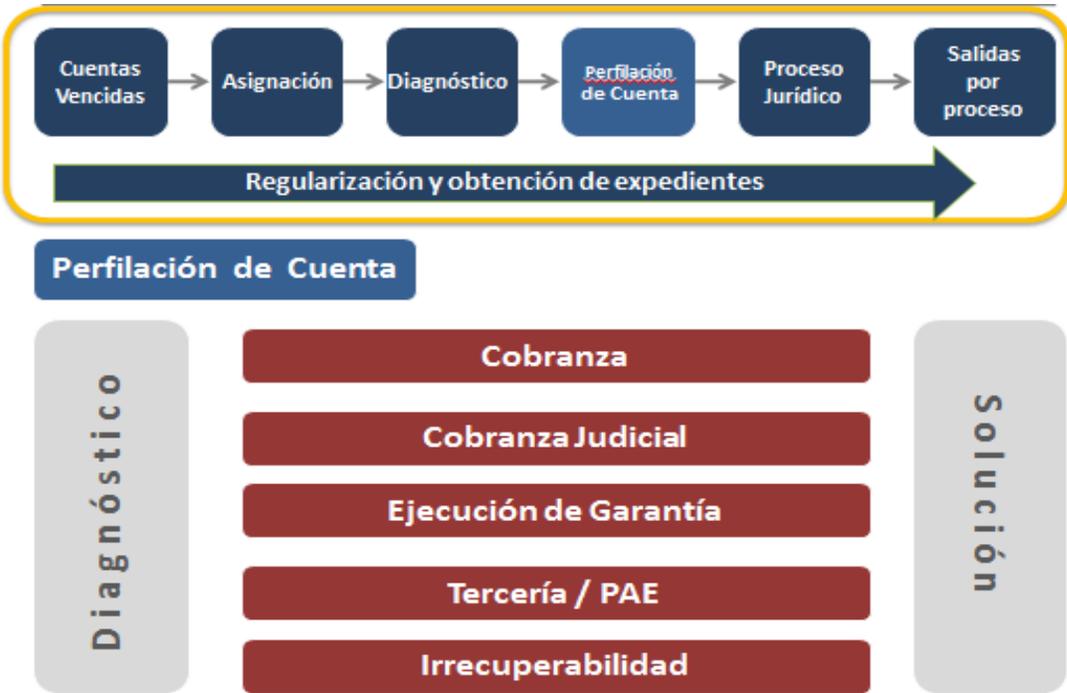


La gestión a través de los dispositivos móviles ha permitido contar con medidores sobre las gestiones realizadas por los despachos de cobranza, de modo que puede medirse la eficiencia en la recuperación y cobranza de la cartera asignada a cada uno de los despachos, así como validar la veracidad de dicha gestión mediante la geolocalización, lo que permite verificar que el domicilio de la garantía coincida con la ubicación donde se realizó la visita domiciliar por parte de los gestores.

La geoposición también ha abierto la posibilidad de asignar la cartera a los despachos de acuerdo a su geolocalización, asignando cuentas a través de polígonos, lo que permite que las cuentas a gestionar se concentren en posiciones cercanas a los centros de operación de dichos despachos, mejorando la distribución y logística de asignación de cuentas a ser visitadas, y disminuyendo el número de casos que no se gestionan por los altos costos que generan cuentas que se encuentran dispersas.

Cobranza Especializada

La Cobranza Especializada tiene las siguientes características: es posterior al proceso de Cobranza Social y en general se inicia transcurridos más de 8 meses del incumplimiento de pago. Asimismo, las viviendas pueden estar abandonadas o invadidas, por lo que la Cobranza Especializada se dedica principalmente a resolver de manera definitiva la situación de los créditos, con el objetivo de diagnosticar y canalizar de forma adecuada una solución bajo las siguientes alternativas: procesos de cobranza judicial, cobro extrajudicial a través de la mediación o a través de algún órgano conciliador, ejecución de sentencia, Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE), tercería o integración de expedientes o quebrantos.



Cobranza Judicial

Si a pesar de los procesos de cobranza mencionados anteriormente, la cuenta continúa sin reflejar pago, se da inicio al proceso de integración del expediente para demanda que es canalizado a despachos jurídicos externos, quienes se encargarán de realizar la cobranza judicial.

Durante la cobranza judicial se busca solucionar los asuntos en el menor tiempo posible, para lo cual se ofrece al demandado la posibilidad de firmar un convenio judicial con el apoyo de una reestructura, antes de llegar a una adjudicación del inmueble.

A partir de agosto de 2003, el INFONAVIT estableció un proceso mejorado de recuperación de cartera por la vía judicial. A lo largo de 2016, la Subdirección General de Administración de Cartera trabajó para reducir la morosidad de la cartera, actividad que fomentó también la disminución en reservas. A diciembre de 2016, el monto reservado sobre el total del saldo en balance representaba el 17.1%, 1.2 puntos porcentuales menos que el porcentaje reservado en 2014. En este mismo sentido, durante 2016 se desincorporaron 19,002 viviendas, de las cuales 16,906 fueron reasignadas a través de subastas y macrosubastas. Esta recuperación representó un ingreso de 2,200 millones de pesos para el Instituto en el año y refleja un sistema efectivo de recuperación y cobranza judicial, que se traduce en una mayor mitigación de riesgo de crédito y extensión.

Las mejoras se orientaron a establecer sistemas de control de la asignación y seguimiento de asuntos, contratar despachos de mayor capacidad y cobertura mediante concursos, pago de aranceles por etapas procesales, e incentivos por pronta solución. Este esfuerzo en la cobranza judicial se refleja en la realización de 146,606 adjudicaciones y daciones de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2016.

El Modelo de Cobranza Social incluye también acciones dirigidas a cubrir las contingencias que puedan impactar en la recuperación de los créditos, para lo cual se han venido implantando diversas modalidades.

El diagrama siguiente describe el proceso de cobranza judicial seguido por nuestra administración:



Evaluación de desempeño de los métodos de cobranza

Se tiene un esquema de medición del desempeño mensual de las agencias en el segmento de Cobranza Social para los canales Domiciliaria y Telefónica, para fines de ordenar su gestión del mes (Ranking) dentro de cada Delegación.

Este esquema únicamente mide su desempeño en términos de cobranza, no evalúa ningún otro cumplimiento normativo que tengan obligación de observar los despachos.

El esquema de medición parte de una asignación inicial que tienen las agencias y durante el mes va evaluando si la cuenta ha sido solucionada con una matriz que toma en cuenta el resultado de gestión móvil con la interacción de los pagos observados en caso de que la gestión lo requiera.

Gestión	¿Requiere pago?
Convenio Correcto	Sí
DCP / Convenio	Sí
FPP Correcto	Sí
Liquidación	Sí
Prórroga Correcta	No
Prórroga Parcial Correcta	Sí
SPP Correcto	No
Sin gestión	Sí

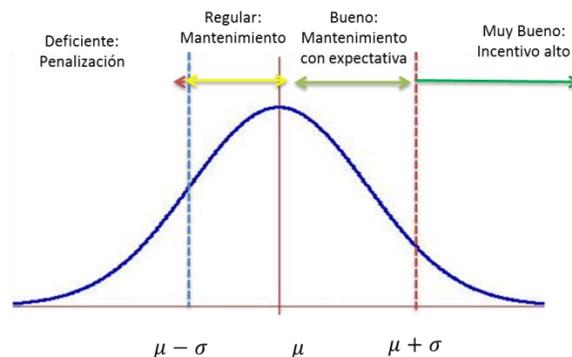
Es de señalar que la cartera asignada a la agencia se identifica en segmentos de acuerdo a nivel de morosidad que presenta, con base en esa segmentación se pondera las soluciones observadas, dando mayor puntaje a las soluciones de créditos que presentan mayor morosidad y menor puntaje a las soluciones en cuentas de menor morosidad.

Segmento	Vencidas	Degradados	ROA Vencido	Prórroga: Confirmación	Prórroga: Solución	Mora 0	Mora 1	Mora 2	Mora 3	Mantenimiento /Curas
Puntos	40	45	15	10	20	10	15	30	35	10

Asimismo, la proporción de cuentas solucionadas en un determinado segmento se promedian de forma ponderada por la participación del segmento en el total de la asignación, obteniendo así una calificación por Agencia mediante la siguiente formula.

$$Efectividad Di = \sum_{j=1}^{10} \left(\frac{Soluciones_j}{Asignación_j} * \frac{Asignación_j}{\sum_{j=1}^{10} Asignación_j} * Puntos_j \right)$$

Las calificaciones de las Agencias que se obtienen dentro de una Delegación para cierto mes se ordenan y se identifican 4 grupos de acuerdo a su nivel de calificación alcanzado.



Aspectos Legales del Cobro

Los ordenamientos legales que regulan la ejecución de garantías para los adeudos por Créditos Hipotecarios en México y del INFONAVIT, además del contrato de crédito con garantía hipotecaria, son los siguientes:

- Código de Civil para el Distrito Federal y Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.
- Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

- Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Administrativa.
- Ley del INFONAVIT.
- Ley Federal del Trabajo.

Seguros sobre los Inmuebles

El Administrador Primario, por cuenta del Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada Inmueble, un seguro contra daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo, entre otros, daños por incendio, terremoto, movimiento de subsuelo, explosión, inundación, erupción volcánica y caída de aeronaves) que señale, con respecto al pago de la indemnización total bajo dicho seguro, al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario. Los riesgos cubiertos, el monto de las coberturas y los términos y condiciones de dicho Seguro deberán ser, en todo momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los seguros contratados por el INFONAVIT para la cobertura de los inmuebles que garantizan su propia cartera hipotecaria. Cualquier pago relacionado con indemnizaciones parciales bajo dichos Seguros (por daños de menor cuantía a los Inmuebles) deberán ser aplicados a la reparación de los Inmuebles de conformidad con las políticas y procedimientos vigentes del Administrador Primario.

Los montos que por concepto de indemnización total sean recibidos por el Administrador Primario bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberán ser depositadas en la Cuenta del Fideicomiso hasta por el monto del saldo insoluto del Crédito Hipotecario respectivo (más los intereses devengados y no pagados), el remanente, si lo hubiere, será entregado al Deudor Hipotecario respectivo.

El Administrador Primario llevará, en relación a cada Crédito Hipotecario, el registro del monto de cualquier indemnización total o parcial que se reciba en relación con los Seguros sobre Inmuebles y la descripción de la forma en la que dichos montos fueron aplicados.

En el caso de que el Administrador Primario reciba los montos necesarios de los Deudores Hipotecarios o estando obligado a pagar dichas primas como un Gasto de Cobranza, no haga el pago oportuno de las mismas a la Aseguradora, será directamente responsable ante el Patrimonio del Fideicomiso por el monto total de los daños no cubiertos en el caso de un siniestro que ocurra durante el periodo en el que las pólizas de Seguros no estuviesen vigentes.

Desde su creación, el INFONAVIT ha mantenido la política institucional de cubrir a las viviendas contra daños por fenómenos de la naturaleza. Entre los años 1973 y 1981 el INFONAVIT contrataba los servicios de aseguramiento de una compañía de seguros. Posteriormente, con base en la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, entre los años 1981 y 1999 se implementó un servicio propio de administración de siniestralidad. De manera consistente, de 1999 a la fecha se han contratado los servicios de aseguradoras para cubrir el portafolio hipotecario con daños.

Desde el año 2010, el INFONAVIT, en búsqueda del mejor esquema de cobertura, participa en la cobertura de los siniestros tomando las primeras pérdidas a través de un esquemas de deducibles que están a cargo del propio INFONAVIT.

Fondo de Protección de Pagos

A) Antecedentes.

- En la sesión ordinaria número 690, celebrada el 29 de octubre de 2008, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT tomó la Resolución RCA-2386-10/08, mediante la cual se aprobó la creación de un fondo para la cobertura de riesgos de desempleo, que estará constituido con las aportaciones periódicas de los trabajadores que ejerzan su crédito entre los años 2009 y 2010.

- En la sesión antes referida, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT tomó la Resolución RCA-2387-10/08, mediante la cual se aprobaron modificaciones al texto de las reglas Sexta, Décima Octava, Vigésima Sexta y Trigésima Primera, de las “Reglas para el Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”.

Derivado de lo anterior, la Regla Sexta ahora establece lo siguiente:

“SEXTA. En todos los casos, al formalizarse los créditos, deberá constituirse hipoteca en primer lugar a favor del Instituto y otorgarse una cobertura de protección de pagos del crédito.

La cobertura a que se refiere el párrafo anterior deberá otorgarse mediante seguros de protección de pagos que los trabajadores contraten al efecto o mediante un fondo que los trabajadores constituyan con aportaciones de su propio peculio para tal fin.

El H. Consejo de Administración emitirá los lineamientos que establezcan las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de los seguros de protección de pagos o la cobertura que le proporcione el fondo.”

- Por su parte, en el último párrafo de la Regla Vigésima Sexta antes mencionada, determina que:

“Sin perjuicio de lo antes dispuesto y por instrucción de los trabajadores, el Instituto incorporará en el importe de la cuota mensual de amortización, el importe de la aportación mensual que los propios trabajadores deban efectuar al fondo a que se hace referencia en la Regla Sexta para el efecto de mantener debidamente otorgada su correspondiente cobertura.
- Mediante resolución RCA-2460-01/09, tomada por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT en su Sesión Ordinaria número 693, de fecha 28 de enero de 2009, se facultó al Comité de Riesgos para que estudiara y aprobara, en su caso, la propuesta de *Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* (en lo sucesivo, los “Lineamientos”).
- Durante la sesión 016 del Comité de Riesgos, celebrada el 20 de febrero de 2009, fueron aprobados los Lineamientos, los cuales prevén la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo la administración del fondo, cuyo Comité Técnico deberá integrarse con al menos tres funcionarios del INFONAVIT y sus respectivos suplentes, los cuales serán designados por el Director General del Instituto, señalando cuál de ellos presidirá el Comité Técnico.
- Con fecha 18 de septiembre de 2009, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, como Fideicomitente, celebró con HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciaria, el Contrato de Fideicomiso de Administración número F/261459, en virtud del cual se constituyó el Fondo de Protección de Pagos.

B) Alcance

El Fondo de Protección de Pagos cubre a aquellos créditos hipotecarios originados a partir de 2009. Desde esa fecha, todos los créditos que otorga el Instituto cuentan con el Fondo de Protección de Pagos, es decir, es aplicable a todos los productos de crédito que ofrece el INFONAVIT.

C) Características

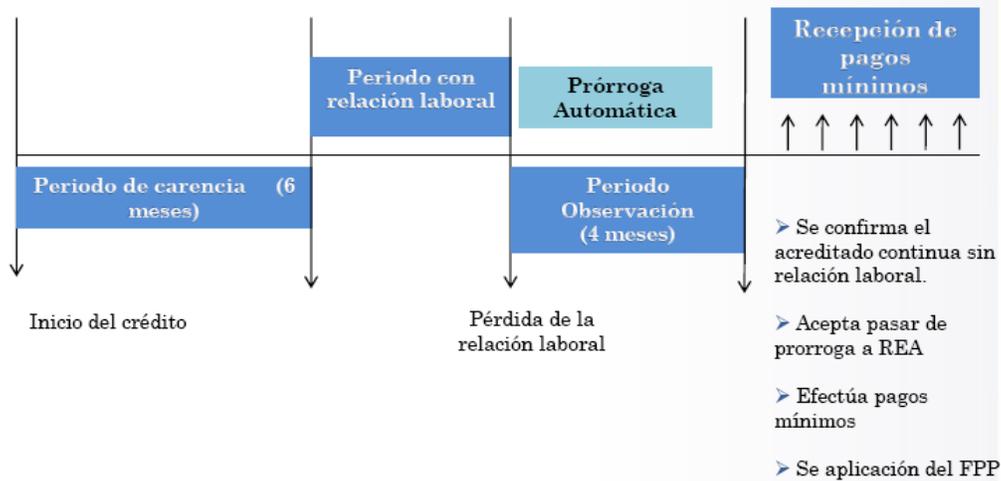
- El acreditado realiza aportaciones equivalentes al 2% del pago REA mientras cuenta con relación laboral (factor ROA + el 2% de su factor REA).
- Aplica para créditos originados a partir de enero de 2009.
- Cubre toda la vida del crédito.
- Se complementa el 100% del pago (máximo 12 meses, mínimo 2 meses).
- Reinstalación cada 5 años.
- Deben transcurrir mínimo 6 meses con relación laboral contados a partir del otorgamiento del crédito (el “Periodo de Carencia”) más 4 meses de desempleo (el “Periodo de Espera”) para ser sujeto a los Beneficios.
- Si durante el periodo de carencia pierde el empleo, se aplica la prórroga automática de manera tradicional y utilizará el Fondo de Protección de Pagos en un evento futuro de pérdida de empleo.

D) Aplicación del Beneficio

El beneficio del Fondo de Protección de Pagos, aplicará cuando:

- La pérdida de relación laboral sea posterior al Periodo de Carencia;
- Continúe en estado de Desempleo durante el Periodo de Espera;
- El beneficio se otorga mensualmente mientras el Acreditado permanezca en el estado de desempleo, cubra su aportación complementaria y siempre que no se supere el número de pagos del beneficio a que tenga derecho;
- El número máximo de pagos que se efectúen por concepto de beneficios será el que establezca el Comité Técnico para cada acreditado (actualmente son 6 amortizaciones del crédito en un lapso de 5 años); y
- Los pagos pueden ser consecutivos o interrumpidos por diferentes períodos de desempleo durante el período de protección. En cada evento de desempleo será necesario cumplir el Periodo de Espera.

Aplicación



Para que un acreditado se encuentre en posibilidad de acceder a los Beneficios del Fondo de Protección de Pagos, sin excepción alguna, deberá, entre otras:

- Haber realizado la aportación complementaria para recibir cada uno de las amortizaciones que por concepto de beneficios corresponda.
- Estar al corriente en sus aportaciones.
- Estar al corriente en sus pagos de amortización.
- Haber transcurrido el Periodo de Carencia.
- Haber transcurrido el Periodo de Espera.
- No tener una relación formal de trabajo.
- No haber agotado el número de pagos máximo de protección a que tiene derecho en el quinquenio en que ocurrió el evento de desempleo.
- Cuando el acreditado incumpla con cualquiera de los requisitos anteriores, procederá la suspensión del otorgamiento de los beneficios.

E) Exclusiones

- Cuando se cumpla con el límite de 6 beneficios por un mismo evento de pérdida de relación laboral.
- Cuando recupere la relación laboral.
- Si el crédito alcanza una morosidad de 30 días será motivo para suspensión de beneficios.
- Si el acreditado firma un convenio de reestructura.

- Cuando la relación laboral del Deudor Hipotecario se extinga por haber alcanzado una pensión por jubilación, incapacidad e invalidez por disposición de ley o por contrato individual o colectivo de trabajo.
- En casos de huelga.

F) Término del beneficio

- Cuando se cumpla con el límite de 6 beneficios consecutivos por un mismo evento de pérdida de relación laboral o con el límite máximo de 6 meses cada 5 años. Estos valores son referencias que se pueden ajustar a petición del Comité Técnico del Fondo de Protección de Pagos.
- Cuando recupere la relación laboral.
- Si el acreditado firma un convenio de reestructura.
- Cuando opere la liberación de los gravámenes pendientes de amortización, en los términos del artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.

Al término del periodo que comprenda la protección del pago, se debe considerar lo siguiente:

- El acreditado se deberá reincorporar al pago directo de su crédito por el importe del 100% de su factor REA.
- Cuando los beneficios a que se tenga derecho que no se soliciten o que no proceda su aplicación durante la etapa de Desempleo correspondiente, prescribirán a favor del Fondo.

G) Esquema Descriptivo

Concepto	Cobertura	Concepto	Cobertura
Riesgo cubierto	Desempleo	Período de carencia	6 meses
Beneficio	De 6 pagos de amortización. Se complementa el 100% del pago de amortización siempre que el acreditado haga el pago mínimo.	Período de cobertura	Toda la vida del crédito
Reinstalación	El beneficio se reinstala cada 5 años y nuevamente tendrá derecho al mismo número de mensualidades	Beneficiarios	En la primera fase los créditos originados a partir del año 2009. Para estos créditos la cobertura es obligatoria.
Aportación al fondo	Bimestral durante la vida del crédito.	Comprobación para obtener el beneficio	Haber hecho el pago mínimo y confirmación de aceptación de pasar de Prórroga a REA.
Importe de la aportación	2% del pago bimestral	Administración	Auto administrable o transferencia a aseguradora
Pago mínimo	Factor de pago: - menor a 1.179: \$207.59 - mayor a 1.179 y menor a 2.358: \$404.26 - mayor a 2.358: \$622.78	Dividendos	No existen, se aplica un ajuste de aportación anual o modificación del beneficio.
Período de espera	4 meses. El pago es retroactivo al mes donde ocurrió el siniestro.	Periodo entre reclamaciones	6 meses con relación laboral continua.
		Requisitos	Estar al corriente en sus pagos de amortización.

Vida acreditados (autoseguro de crédito)

Es un sistema propio de gestión de riesgos implementado por el INFONAVIT con base en la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público del año 1973; el Instituto creó una caja de seguros que sin expedir pólizas cubre a sus acreditados contra las contingencias indicadas en el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT. Anualmente se constituyen reservas de tipo contable que son determinadas actuarialmente, las cuales son utilizadas para liberar los adeudos pendientes de amortización al momento de la muerte, incapacidad e invalidez de los acreditados. El seguro cubre a cada acreditado o a sus beneficiarios hasta por un monto igual al saldo insoluto pendiente de amortización.

Vida acreditados (catastrófico)

Es un seguro que cubre a los acreditados para que en caso de muerte por desastres naturales o pandemias derivadas de dichos eventos se libere a sus beneficiarios de los adeudos pendientes de amortización al momento de ocurrir estos eventos. El seguro cubre a cada vivienda hasta por el saldo insoluto pendiente de pago.

Cobertura de calidad

La cobertura cubre afectaciones en resistencia mecánica. Los daños materiales a la estructura soportante del inmueble que comprometan su resistencia mecánica o su estabilidad y que tengan su origen en fallas o defectos de ejecución de los materiales. Cubre afectaciones en la impermeabilización, costos de reparación o restitución de aquellos elementos que garanticen la impermeabilización de cubiertas, terrazas y tejados de la construcción, dañados o a consecuencia de fallas o errores de diseño, fallas o defectos en los materiales o en la ejecución.

La cobertura es obligatoria para viviendas nuevas registradas en el registro único de vivienda a partir del 1 de julio de 2014. Dicha cobertura cuenta con una vigencia de 10 años para daños estructurales y 5 años para daños en impermeabilización.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

b) FOVISSSTE

El FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración FOVISSSTE. Por lo anterior, los inversionistas deberán considerar entre otros riesgos el riesgo de que FOVISSSTE no realice la Cobranza de dichas cantidades en el tiempo y la forma que le establece su normatividad.

Descripción General

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

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

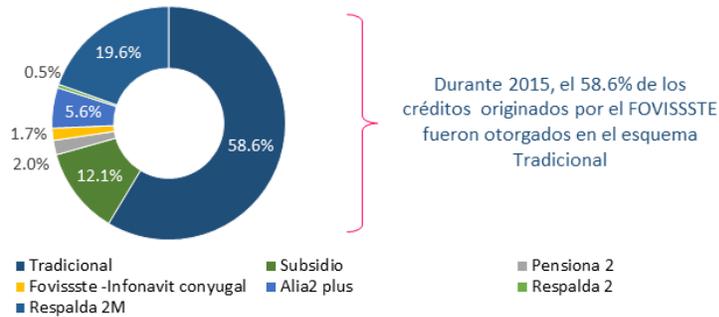
De conformidad con el segundo párrafo del artículo 231 de la Ley del ISSSTE, si llegare a ocurrir en cualquier tiempo que los recursos del ISSSTE no bastaren para cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el déficit que hubiese, será cubierto por el Gobierno Federal y los gobiernos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

Como parte de la estrategia de diversificación de sus fuentes de fondeo, en 2009, el FOVISSSTE realizó la primera emisión de certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios a través del mercado de deuda mexicano.



Al día de hoy, FOVISSSTE es líder originador en cuanto a monto de certificados bursátiles respaldados con créditos hipotecarios en el mercado de deuda, superando al INFONAVIT (sólo se consideran CEDEVIS y CDVITOT). Al cierre del primer trimestre de 2017, el FOVISSSTE a través de sus bursatilizaciones (TFOVIS) representa el 46.0% del mercado de bonos respaldados por hipotecas (“BRHs”) ascendiendo a 67,291 millones de pesos.

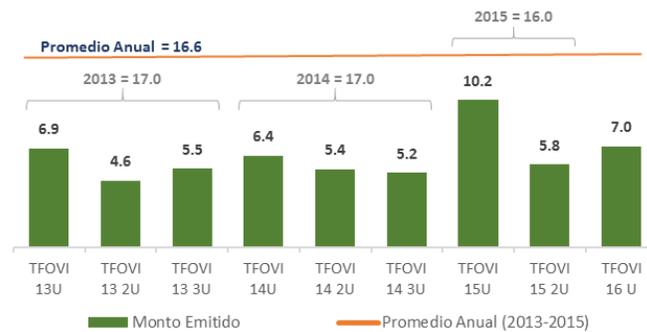
Distribución de la cartera originada (2015)



Fuente: FOVISSSTE (Informe Anual de Actividades 2015)

Financiamiento Externo (Emisiones TFOVI)

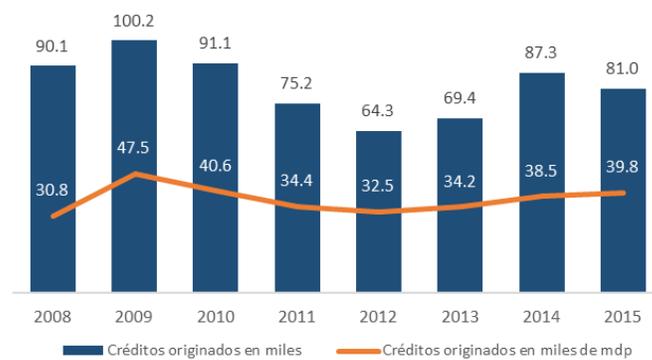
(montos en miles de millones de pesos)



Fuente: FOVISSSTE (Informe Anual de Actividades 2015)

Durante 2015 FOVISSSTE colocó las emisiones de TFOVICB 15-U y TFOVICB 15-2U por un monto total de \$16,000 millones de Pesos. Lo anterior representó una disminución del 5.58% con respecto al monto emitido durante 2014, año en el cual FOVISSSTE colocó \$16,945 millones de Pesos por medio de tres bonos (TFOVIS 14-U / 14-2U / 14-3U), cifra muy similar a la de 2013 (\$16,967 millones de Pesos). El 14 de octubre de 2016 FOVISSSTE llevó a cabo la emisión de TFOVICB 16U por 7,000 millones de pesos realizada al amparo del programa autorizado por la CNBV el 11 de octubre de 2016.

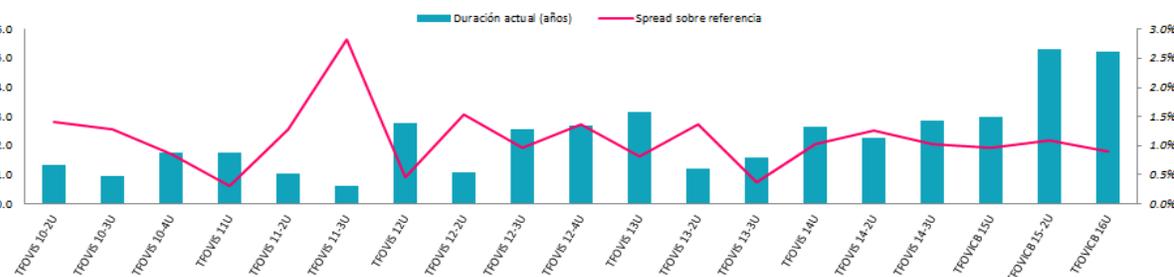
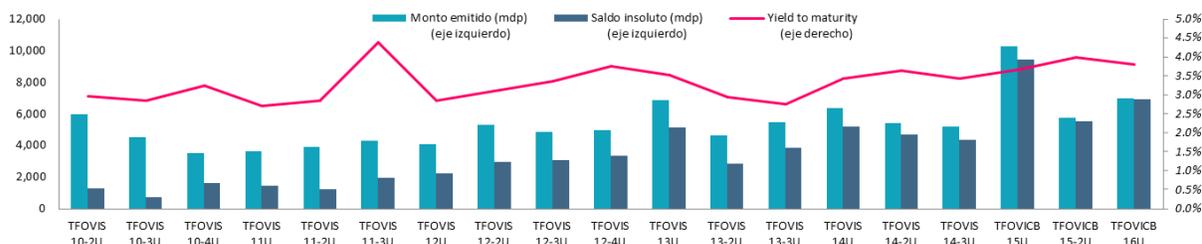
Colocación Histórica de Créditos



Fuente: FOVISSSTE (Informe Anual de Actividades 2015)

Al día de hoy, FOVISSSTE ha amortizado anticipadamente cinco emisiones: TFOVIS 09U y TFOVIS 09-2U en 2014, y posteriormente las emisiones TFOVIS 09-3U, TFOVIS 10U y FOVIHIT 09-U (primera emisión y reapertura) durante el primer semestre de 2016.

Las emisiones de deuda respaldada por Créditos Hipotecarios originados por el FOVISSSTE tienen más de 10 años de existencia en el mercado. A lo largo de este periodo, las emisiones se han comportado de manera adecuada, registrando elevados niveles de calificación crediticia, cotizando a niveles atractivos y cumpliendo sus obligaciones en tiempo y forma. La siguiente gráfica muestra la comparación entre el monto emitido, el saldo insoluto y el rendimiento al vencimiento (*yield to maturity*):



A la fecha, todos los valores de las emisiones vigentes de TFOVIS y TFOVICB, respaldadas por cartera de crédito originada por FOVISSSTE, se encuentran al corriente de todos sus pagos y no presentan incumplimiento alguno.

Órgano Rector

La administración de FOVISSSTE compete al ISSSTE.

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

Marco regulatorio

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

- i. Artículo 123, fracción XI, Inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

ii. Artículos 38 fracción VI y 43 fracción VI inciso h) de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado 8 del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

iii. Artículos 5 y 167 a 192 de la Ley del ISSSTE;

iv. Artículos 27, 30, 64 y 65 del Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; y

v. Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda (las "Disposiciones), emitidas por la SHCP a través de la CNBV, y Publicadas en el DOF el 16 de Enero de 2008, aplicables con fecha retroactiva al 31 de Diciembre de 2007. Así, FOVISSSTE se encuentra sujeto a la supervisión y vigilancia por parte de la CNBV, tal y como dicha Comisión supervisa a las instituciones de banca de desarrollo. Esta nueva regulación permite que FOVISSSTE cuente con mejores prácticas de gobierno convirtiéndolo en una institución competitiva en el sector de otorgamiento de crédito a la vivienda.

Historia y desarrollo

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

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

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

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

i. Administración de Oferta - Demanda de Crédito y Vivienda.

Atender la demanda de vivienda, incrementando la oferta del crédito para los Trabajadores.

Responder a la oferta o demanda del mercado inmobiliario.

ii. Diversificación de fuentes de financiamiento.

Contar con los recursos financieros oportunos y suficientes para cumplir con los objetivos de originación de Créditos Hipotecarios de corto y mediano plazo.

iii. Transparencia y Rendición de Cuentas,

Establecer estrictos parámetros de reporte y transparencia en la información.

iv. Mejora y Reorganización Institucional y de Procesos.

Mejorar la calidad de la administración y recuperación de la cartera hipotecaria.

Mejorar servicios a los acreditados.

Reingeniería de procesos enfocados en la modernización tecnología de información del FOVISSSTE.

Programa permanente de capacitación a empleados.

Como resultado de la exitosa implementación del programa de modernización y transformación institucional, inspirado y sustentado en la transparencia y rendición de cuentas, al cierre de 2015, se han alcanzado, entre otros, los siguientes resultados agregados:

En 2015 se otorgaron un total de 81,080 créditos de las diferentes líneas de Crédito, superando la meta de originación en los productos Tradicional, con subsidio y Alia2 plus. Es decir, de 2010 a 2015 se otorgaron un total de 468,318 créditos con una derrama económica de \$219,913 millones de pesos. Solo los créditos otorgados durante 2015 generaron una derrama económica de 39,826 millones de pesos. Al 30 de junio de 2016, el FOVISSSTE cuenta con 167,133 millones de pesos de cartera en balance.

Administración de Oferta - Demanda de Crédito y Vivienda.

Mejora en la calidad de atención usuarios y acreditados potenciales

Durante 2015, se instalaron 76 módulos de información que abarcaron un total de 33 dependencias dentro de la Ciudad de México. Adicionalmente, el fondo coordinó y participó en 55 ferias de vivienda en distintas entidades federativas, entre las que destacan los estados de Aguascalientes, Nayarit, Oaxaca, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora y Yucatán.

Asimismo, durante 2015 se atendieron más de 1,244,640 llamadas, encuestas, mensajes de texto y correos electrónicos mediante los cuales se brindó asesoría e información a derechohabientes y a la ciudadanía en los centros de servicio telefónico (*call-centers*) y se brindó servicio presencial a más de 597, 988 derechohabientes y ciudadanos a nivel nacional a través de los módulos de atención ciudadana

Balance oferta-demanda de vivienda

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

Por otro lado en 2011 se avanzó en el tema de "Vivienda Sustentable" a través de la realización del primer y segundo concursos de "Vivienda Social Integral Fovissste", los cuales tuvieron como resultado propuestas para cada uno de los diferentes climas que se tienen en el País. Adicionalmente, a través de los créditos con subsidio federal, Fovissste se sumó a la sustentabilidad permitiendo que el acreditado cuente con viviendas que garanticen el uso eficiente de los recursos como la energía eléctrica y el agua. Posteriormente, en 2012, FOVISSSTE dispuso como requisito para todas sus viviendas nuevas, la incorporación de componentes de la llamada vivienda verde.

Para 2015, a través de las mesas de trabajo en las que participa Fovissste, emergió la coordinación para realizar un programa piloto de ecotecnologías, desarrollos y viviendas sustentables con distintas empresas en 2016. A partir de lo establecido en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, se llevaron a cabo visitas a los Estados del Programa Sur: Chiapas, Guerrero y Oaxaca. De esta forma, en 2015 se incrementaron los desarrolladores de vivienda a 1,528 en comparación con los 981 y 547 nuevos oferentes en 2014 y 2013 respectivamente.

Incremento del volumen de crédito

Atendiendo a las metas establecidas en el programa de modernización y transformación institucional de FOVISSSTE, se ha atendido la demanda potencial de crédito, multiplicado el promedio de créditos otorgados anualmente, pasando de 12,000 créditos en 2002, 81,080 créditos en 2015. En particular, en 2015 se superó la meta de otorgamiento dentro de los esquemas Tradicional, con Subsidios y Alia2 Plus en una proporción mayor a 12% en total

Diversificación de Productos

Desde 2002 el número de créditos otorgados, así como el tipo de productos ofrecidos, ha aumentado, de una colocación de crédito menor a 10,000 créditos del producto tradicional en 2002, a más de 81 mil créditos en 2015 por medio de las 7 modalidades (Tradicional, Subsidio, Pensiona2, Conyugal, Alia2+, Respalda2 y Reespalda2M).

Avalúos

Adicionalmente, para mejorar la calidad y confiabilidad de la Información de los avalúos inmobiliarios el 21 de Octubre del 2009 se firmó un convenio de colaboración, con la Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C., con quien se trabajó para poner en marcha el uso de avalúos electrónicos que representan una fuente más confiable de información para la originación de créditos. Este sistema electrónico entró en operación a partir de junio de 2011. Con corte al 18 de mayo de 2016, 96 unidades de valuación autorizadas para llevar a cabo avalúos en créditos tradicionales, mientras que existen 18 unidades autorizadas para llevar a cabo avalúos sobre créditos Nuevo Fovissste en Pesos.

Mejora y Reorganización de Procesos

En 2009 FOVISSSTE contrató un servicio de guarda valores, con el objeto de garantizar la debida integración de la totalidad de los expedientes de los créditos otorgados por el Fondo, su digitalización, guarda y custodia, para preservarlos con la mayor seguridad durante la vida del crédito, facilitar su identificación, localización y acceso físico.

El FOVISSSTE en diciembre de 2013 refrendo la Certificación ISO 9001:2015 de los procesos de Control de la Ejecución del Sorteo de Créditos de Vivienda, de Cancelación de Garantías Hipotecarias, de Recaudación, Marcaje Inicial y Subsecuente de Aportaciones del 5% y de Elaboración, integración y Seguimiento del Programa de Trabajo de Administración de Riesgos (PTAR), y Certifico el Proceso de Habilitación de Inconsistencias, derivadas de la Revisión y Validación de/ Expediente de Crédito.

Productos ofrecidos por FOVISSSTE

Con anterioridad a 2006, los créditos se originaron únicamente bajo el esquema Tradicional y a partir del año 2007, FOVISSSTE aumentó los esquemas de originación de créditos a 7 (siete) productos. Adicionalmente, en 2015 Fovissste introdujo 3 nuevos esquemas crediticios que en conjunto con los esquemas actuales se describen a continuación:

- i. **Tradicional:** Este financiamiento consiste en créditos individuales asignados mediante sorteo, para la adquisición de vivienda nueva o usada, en las líneas redención de pasivos hipotecarios, construcción en terreno propio, ampliación de vivienda y reparación o mejoramiento de vivienda y construcción común en terreno propio ("Crédito Tradicional").
- ii. **Con Subsidio:** Crédito individual para la línea de adquisición de vivienda nueva o usada, que se asigna conforme a las Reglas, cuyo importe es complementado con un subsidio al frente a favor del Deudor Hipotecario, de conformidad con las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ("Esta es tu Casa"), Publicadas en el DOF el 8 de Septiembre de 2008 y

sus modificaciones Publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de Agosto de 2009, 26 de diciembre del 2011, 26 de diciembre de 2011, 18 de julio de 2012 y 28 de febrero del 2013.

iii. Pensiona2: Financiamiento de crédito individual que se asigna de conformidad con las reglas de otorgamiento de Créditos para Vivienda a los derechohabientes del ISSSTE, para adquisición de vivienda nueva o usada.

iv. Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT: Crédito que ambas instituciones otorgaran para sumar la capacidad de crédito de los derechohabientes que estén casados, independientemente del régimen conyugal y que uno cotice en FOVISSSTE y el cónyuge en INFONAVIT, indistintamente, con la intención de obtener mayor capacidad de compra, para la adquisición de vivienda nueva o usada, sin tope en el valor de la vivienda.

v. Alia2 Plus: Financiamiento de crédito diseñado para potenciar el saldo de la subcuenta del fondo de la vivienda del SAR, con un crédito de FOVISSSTE más recursos provenientes de entidades financieras, para adquisición de vivienda nueva o usada. El crédito se otorga en Pesos a tasa fija, con un plazo de 5 (cinco) a 30 (treinta) años. El valor de la vivienda no está topado.

vi. Respalda2: Financiamiento de crédito individual en que el Deudor Hipotecario aporta recursos de su saldo en la Subcuenta 5% SAR, complementándose con el crédito que obtenga de una entidad financiera para la adquisición de vivienda nueva o usada.

vii. Respalda2M: Financiamiento de crédito individual para mejoramiento de vivienda, en que el Deudor Hipotecario garantiza con el saldo de la Subcuenta de Vivienda 5% SAR, y liquida en un plazo máximo de 30 meses. En caso de recibirse puntualmente los pagos para amortizar el crédito, se libera la garantía de la subcuenta de vivienda y se mantiene el derecho a un crédito hipotecario de largo plazo.

viii. FOVISSSTE INFONAVIT Individual: es un crédito que ambas instituciones otorgan para sumar la capacidad de crédito de un solo derechohabiente que cotice en ambas instituciones para la adquisición de vivienda nueva o usada.

ix. Nuevo FOVISSSTE en pesos: crédito que representa una mejor opción para incrementar el monto de otorgamiento a trabajadores de ingresos medios y altos con proporción alta de compensación garantizada, sin requerir un sorteo de asignación. El pago de la amortización del crédito durante la vigencia del mismo es fijo y en pesos.

x. FOVISSSTE en pesos pagos crecientes: crédito que representa una mejor opción para incrementar el monto de otorgamiento a trabajadores de ingresos bajos y medios y con proporción baja de compensación garantizada, sin requerir un sorteo de asignación. El pago de amortización del crédito durante la vigencia del mismo es en pesos y se incrementa el descuento quincenal un 2% anualmente.

Estos 10 (diez) tipos de créditos, actualmente se originan mediante 2 (dos) diferentes procesos: (i) con sorteo, y (ii) sin sorteo.

Garantía del Crédito de Vivienda.

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

Experiencia como Administrador Primario

El pasado 8 de diciembre de 2015, Fitch Ratings asignó la calificación como Administrador Primario de activos financieros de crédito al FOVISSSTE en “AAFC2+(mex)” con perspectiva estable.

Del mismo modo, el pasado 1 de septiembre de 2016, Standard and Poor’s confirmó la clasificación de PROMEDIO de FOVISSSTE como Administrador Primario de créditos residenciales, con perspectiva estable. En su reporte, Standard and Poor’s considera una subcalificación para capacidad gerencial y estructura organizacional de PROMEDIO y una subclasificación de administración de cartera SUPERIOR al PROMEDIO.

Algunas de las fortalezas de FOVISSSTE como Administrador Primario que incorporan dichas calificaciones son las siguientes:

- Capacidad gerencial y estructura organizacional.
- Sistema de pagos basado en deducciones de nómina.
- Gestión ordenada y eficiente de cartera hipotecaria.
- Automatización de procesos que permiten tener control de las diferentes etapas de gestión.
- Servicio al cliente y capacidad de manejo de documentos adecuada.
- Soporte explícito del ISSSTE y, en última instancia, del Gobierno Federal

Desde junio de 2009 FOVISSSTE ha participado en: (i) más de 22 (veintidós) bursatilizaciones de cartera al amparo de programas de colocación de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS y TFOVICB; (ii) 2 (dos) colocaciones adicionales bajo el esquema FOVIHIT por un monto aproximado de \$5,500 millones de pesos; y (iii) la colocación de la Emisión Internacional con clave de pizarra TFOVIE 12U de \$5,501 millones de Pesos.

Vigilancia

El FOVISSSTE está sujeto a la evaluación permanente por parte de autoridades y supervisores, así como de sus auditores, agencias calificadoras y otros terceros. El gobierno federal mexicano por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de la Función Pública ejercen el control y evaluación de la inversión de los recursos del FOVISSSTE, vigilando que los mismos sean aplicados en apego a la Ley del ISSSTE y demás legislación aplicable.

Por su parte, la Comisión de Vigilancia como órgano de gobierno de ISSSTE, tiene por objeto evaluar el desempeño general del FOVISSSTE, así como el cumplimiento cabal de sus responsabilidades y funciones institucionales. Asimismo, la CNBV está facultada para supervisar las operaciones y la contabilidad de FOVISSSTE, contando para ello con las mismas facultades de dicha Comisión respecto de las instituciones de banca de desarrollo, entre ellas la de establecer reglas prudenciales a las que deberá sujetarse FOVISSSTE.

Sistemas y Tecnología

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

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

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

Administración de información y control de riesgos

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

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

FOVISSSTE también cuenta con un servidor de respaldo que replica de manera automática la base de datos en línea. El respaldo de los datos se realiza de manera diaria al término de las actividades; se almacena una copia en el sitio y la otra copia se almacena en una instalación especializada de un proveedor externo. Se cuentan con 131 controles implementados, de los cuales 23 controles se encuentran en mejora.

Individualización y Conciliación de Cobranza

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

- i) Descuento en nómina.
 - a. Mensualmente, los días 5 y 20, las Dependencias y Entidades transfieren a las cuentas de FOVISSSTE, el monto acumulado de los Descuentos en Nómina correspondiente a sus trabajadores acreditados.
 - b. Las Dependencias y Entidades tienen un plazo legal de hasta 30 días para proporcionar al FOVISSSTE el desglose de las cantidades transferidas por trabajador acreditado.
 - c. Una vez individualizada la Cobranza, FOVISSSTE actualiza el estado de cuenta de los Deudores Hipotecarios.
- ii) Aportaciones de las Dependencias y Entidades.
 - a. Bimestralmente, a más tardar el 17 del mes siguiente al bimestre correspondiente, las Dependencias y Entidades transfieren mediante el sistema de recepción de información operado por la empresa PROCESAR, S.A. de C.V. el monto correspondiente al 5% SAR de sus trabajadores.
 - b. En caso de que el trabajador no tenga contratado un crédito hipotecario el monto se acredita a su cuenta individual.
 - c. En el caso de los Deudores Hipotecarios, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades referenciadas mediante el marcaje subsecuente, se aplican al saldo del crédito del Deudor Hipotecario correspondiente.

Facultades legales de Cobranza

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

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

Mejoras en los Procesos y Sistemas de Cobranza

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

Políticas y medidas implementadas por FOVISSSTE

- a) Monitoreo mensual. A efecto de controlar y disminuir el volumen de pagos no identificados, FOVISSSTE realiza un monitoreo mensual con carácter prospectivo de la Cobranza.
- b) Conciliación de pagos. Adicionalmente FOVISSSTE realiza periódicamente la conciliación de pagos por parte de las Dependencias y Entidades contra la base del SAR y notifica a las Dependencias y Entidades correspondientes.
- c) Pagos referenciados. Asimismo, se implementaron medidas en conjunto con la banca, con la finalidad de evitar la recurrencia de pagos directos por parte de los Deudores Hipotecarios no identificados debido a la falta de referencia del número de crédito correspondiente.

Reporte de amortizaciones mensuales

Cada mes FOVISSSTE genera un reporte de amortizaciones por cobrar en los siguientes 12 meses. Dicho reporte incluye las amortizaciones exigibles de los Deudores Hipotecarios activos que vencerán en los 12 meses siguientes a la fecha del reporte, así como los créditos otorgados en el mes de la fecha de corte, clasificados por Dependencia y Entidad. El reporte, permite determinar el monto de cobranza mensual e identificar y validar los enteros efectuados por cada Dependencia y Entidad.

Acciones de Cobro

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

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

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

Desarrollo de líneas de captura

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

Cobranza Extrajudicial

Los Créditos Hipotecarios FOVISSSTE en mora son cobrados por despachos externos coordinados por el Departamento de Cobranza Fuera del Sector de FOVISSSTE.

Una vez que se formaliza la suscripción del acuerdo de colaboración de despachos externos para la cobranza extrajudicial de cartera vencida de créditos hipotecarios, el Departamento de Cobranza Fuera del Sector asigna la cartera a dichos despachos. La asignación se realiza a través de medios electrónicos para facilitar la transmisión de datos y se formaliza mediante oficio.

La información que cada registro asignado contiene, está determinada por un “*layout*” del cual se advertirán datos que permiten al despacho de cobranza extrajudicial iniciar, sin demora alguna, la gestión de cobranza extrajudicial, asimismo dichos despachos pueden consultar la información de cada crédito asignado a través del propio SIBADAC, ya que se les proporciona acceso controlado.

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

- 1) Cobranza telefónica.
- 2) Notificación directa, mediante el envío de carta de cobranza al Deudor Hipotecario moroso.
- 3) Cobranza personal, se contempla la visita y entrevista personal del gestor de cuentas con el Deudor Hipotecario moroso.
- 4) Se presentan informes del avance de las gestiones detallando el tipo de respuestas e indicando porcentajes de éstas obtenidas por parte del Deudor Hipotecario moroso.
- 5) Etapa de resolución, en la cual se determina la viabilidad de poner el crédito a consideración de la Subdirección de Asuntos Jurídicos para su recuperación por la vía judicial o, en su defecto, la recomendación del castigo de la cuenta.

Cobranza Judicial

Agotada la instancia extrajudicial, los Créditos Hipotecarios se ubicarán en una etapa final de “resolución” y se turnarán al área jurídica con la finalidad que esta coordine las acciones tendientes a llevar a cabo la recuperación judicial de los Créditos Hipotecarios.

Para determinar si un expediente es susceptible de turnarse a la fase de cobranza judicial, el despacho externo respectivo, deberá acreditar haber ejecutado y agotado todas y cada una de las acciones de cobranza extrajudicial tendientes a la recuperación del Crédito Hipotecario sin que haya mediado respuesta del Deudor Hipotecario moroso.

Una vez turnado el expediente el área jurídica del FOVISSSTE procede a asignarlo al despacho externo contratado para llevar a cabo las gestiones de cobranza judicial bajo los mismos criterios que FOVISSSTE utilice para la selección de los prestadores de servicios en materia de cobranza extrajudicial.

El despacho externo efectuará un dictamen jurídico de cada expediente turnado, en el que valorará la viabilidad jurídica de proceder a ejecutar las acciones de cobranza judicial, analizando la documentación integrada en el expediente y solicitando en su caso que la misma se integre adecuadamente. Dicho despacho interpondrá la demanda relativa, de aquellos casos en que el resultado del dictamen jurídico haya resultado positivo. La demanda se presentará cumpliendo los parámetros delimitados por el FOVISSSTE.

El despacho externo deberá presentar mensualmente un informe en el que describirá el avance procesal obtenido.

El prestador de servicios deberá generar la constancia conducente según la naturaleza de las actividades que se listan a continuación y presentar por escrito el informe a qué haya lugar, a la Subdirección de Asuntos Jurídicos del Fondo de Vivienda del ISSSTE.

- a) Disminución de cartera vencida, mediante:
 - a. Constancia de liquidación total.
 - b. Regularización de los Créditos Hipotecarios por medio de la documentación de los adeudos a través de la celebración de convenios judiciales, en su caso.
 - c. En casos excepcionales, mediante la elaboración de convenios de dación en pago realizados ante notario público o adjudicación de las viviendas y su comercialización entre los posibles acreditados del FOVISSSTE.

- b) Conservación de los activos financieros. Con el ejercicio de las acciones judiciales, obtener por parte de los Deudores Hipotecarios el reconocimiento de sus adeudos y como consecuencia el reinicio del servicio de su deuda y la ratificación de la garantía hipotecaria natural al Crédito Hipotecario con todos los efectos legales que esto conlleva.

III.6.2 Administrador Maestro

Como parte de la operación descrita en el presente Prospecto, se contempla la participación de HiTo, S.A.P.I. de C.V. como Administrador Maestro, misma que se documenta a través del Contrato de Administración Maestra suscrito entre el Fiduciario e HiTo, S.A.P.I. de C.V.

HiTo, S.A.P.I. de C.V. será el Administrador Maestro del 100% (cien por ciento) de los Derechos de Crédito objeto de la presente Emisión.

Concepto del Administrador Maestro

El Administrador Maestro es la institución responsable de llevar a cabo la supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por los Administradores Primarios relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; así como para desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (*ver incisos a. y b. de esta Sección*).

Para tener acceso a la información a ser proporcionada en la página de Internet del Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, los usuarios deberán registrarse con el Administrador Maestro para obtener nombre de usuario y clave de acceso. La asignación del nombre de usuario y clave de acceso es por correo electrónico y ésta se realizará directamente a través del Administrador Maestro. La página de Internet del Administrador Maestro tiene la siguiente dirección:

<http://www.hito.com.mx/cenco>

La información proporcionada sobre los créditos hipotecarios en la página de Internet del Administrador Maestro, se divulgará a solicitud del usuario por medio del correo electrónico, a efecto de obtener estadísticas sobre el empleo de la herramienta. Cualquier Tenedor, sea esta persona física o moral, puede solicitar su nombre de usuario y clave de acceso. Es importante aclarar que la CNBV no revisó ni autorizó la información contenida en la página de Internet del Administrador Maestro.

Reportes e Información Disponible

El Administrador Maestro tiene a disposición de sus clientes y usuarios relacionados información sobre las carteras administradas en la siguiente página de Internet:

<http://www.hito.com.mx/cenco>

Los reportes del Administrador Maestro, serán elaborados de conformidad con el Contrato de Administración Maestra, y en todo caso su distribución deberá cumplir con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y demás normatividad aplicable. Sin embargo, es importante aclarar que la CNBV no revisará ni autorizará los reportes publicados por el Administrador Maestro en su página de Internet.

Funciones del Administrador Maestro

El Administrador Maestro como parte de sus actividades de Administrador Maestro realiza una revisión y verificación de toda la información generada por INFONAVIT y FOVISSSTE en su calidad de Administrador Maestro en relación con la administración y cobranza de los Derechos de Crédito, y a su vez, es responsable de desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Derechos de Crédito que respaldan cada operación.

Antecedentes de HiTo, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo “HiTo”)

El “Acuerdo para la prosperidad”, firmado entre México y Estados Unidos en 2001, dio origen a HiTo. Entre sus múltiples puntos, el Acuerdo estableció los vínculos para impulsar en México el desarrollo del mercado de vivienda. Bajo esta premisa, Sociedad Hipotecaria Federal, Soros Fund Management,

Netherlands Development Finance Company, entre otras instituciones financieras mexicanas y europeas, sentaron las bases para que HiTo iniciara operaciones.

Con el fin de llevar a cabo sus funciones, HiTo realizó una alianza estratégica con el Depósito Central de Valores de Dinamarca, el cual aportaba el conocimiento y la tecnología de financiamiento hipotecario que respaldaban el modelo HiTo.

El principal objetivo de HiTo es impulsar el desarrollo del financiamiento al sector hipotecario mexicano y para dar cumplimiento provee al mercado de financiamiento hipotecario, mayormente, servicios de:

	Actividad	Objetivo
Estructuración/ Bursatilización	Maximizar el valor económico	Desarrollar opciones de financiamiento alternas que generen valor y contribuyan a optimizar el rendimiento y consumo de recursos.
	Formalización	Contribuir a la rápida formalización de la transacción y a la continuidad de la operación del negocio hipotecario.
Consultoría	Financiera	Análisis de diagnóstico e incremento de rentabilidad. Diseño de productos financieros. Maximizar retornos en carteras de bajo desempeño. Re-estructuración de deuda.
	Operativa	Auditoría de procesos. Due Diligence de portafolios hipotecarios. Auditorías operativas y de expedientes. Re-diseño de procesos financieros hipotecarios.
Administración Maestra	Generar valor económico	Administrar los activos del portafolio hipotecario mediante un eficiente control operativo, con el propósito de asegurar el mayor retorno al dueño de la cartera.
	Resguardo y transparencia	Salvaguardar los intereses del dueño de la cartera procurando el máximo nivel de seguridad, transparencia y estandarización.

En diciembre de 2007, HiTo llevó a cabo su primera colocación en el mercado y a partir de esa fecha ha realizado 42 colocaciones, por un monto superior a los 15,000 millones de pesos y supervisando el comportamiento de un número mayor a 100,000 (cien mil) Créditos Hipotecarios, entre las cuales destaca su participación como Estructurador y Administrador Maestro en:

- BONHITO F5539
- BONHITO F1039
- FOVIHIT 09U
- FOVIHIT 09U
- HITOTAL 10U
- (reapertura)

y únicamente como administrador maestro en:

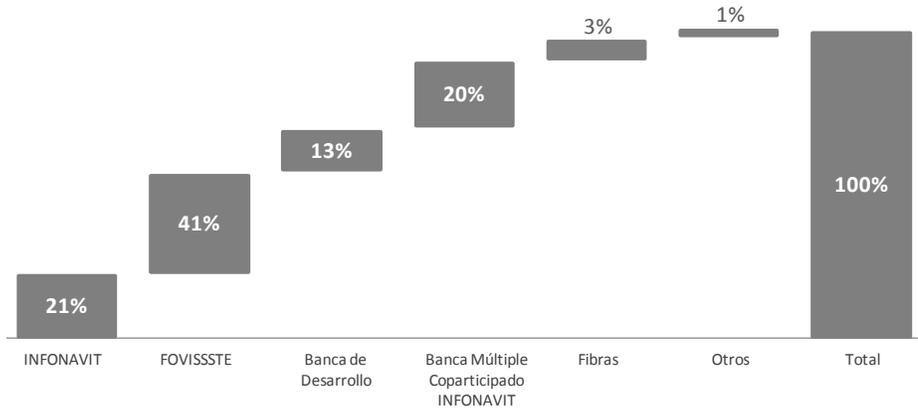
- CDVITOT12-2U
- CDVITOT13-U
- CEDEVIS 13-U
- TFOVIS13-U
- TFOVICB 16U

Experiencia de HiTo como Administrador Maestro

Respaldado en su experiencia como estructurador y en el seguimiento de las carteras que garantizan las emisiones, así como en la solidez de su infraestructura tecnológica, HiTo ha desarrollado una importante participación en los servicios de administración maestra de carteras hipotecarias alcanzando a diciembre de 2016 un monto de más de 120,000 millones de pesos bajo su administración.

HiTo administra y conoce las variantes de los créditos hipotecarios entre las diferentes instituciones que participan en el Mercado Mexicano.

Distribución del portafolio administrado por HiTo



La diversidad de clientes y carteras, muestran que el mercado y los principales participantes del sector hipotecario, reconocen la labor de HiTo. **Nuestros clientes originaron de 2010 a 2016, el 90% de las hipotecas del mercado mexicano.**

Entre los créditos administrados se encuentran productos en pesos, UDIs, VSMs, con amortización creciente, decreciente, fija, etc. Los servicios se proveen para operaciones públicas (bursátiles) y privadas (no bursátiles), las cuales pueden estar fideicomitadas o en balance, estas últimas coparticipadas o propias, entre otras.

Como Administrador Maestro, HiTo ha desarrollado capacidades para incrementar la transparencia, la certidumbre, la estabilidad y en general reducir los riesgos operativos en la administración de carteras hipotecarias generando seguridad y valor a los inversionistas, entre las acciones que realiza como Administrador Maestro, se encuentran:

- ✓ Recibir y conciliar los reportes de cartera y de saldos y movimientos de los activos administrados.
- ✓ Recibir y validar los *layouts* de información que los Administradores Primarios elabora.
- ✓ Validar la administración del colateral.
- ✓ Revisar que exista consistencia entre los reportes elaborados por los Administradores Primarios y las reglas de registro de la cartera establecidas por los Administradores Primarios.
- ✓ Supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio de los seguros.
- ✓ Validar los honorarios y/o comisiones de los Administradores Primarios.
- ✓ Revisar la información contenida en los estados financieros de los Administradores Primarios y/o el Fideicomiso al que pertenezca la cartera.
- ✓ Supervisar que, en caso de ser necesario, los Administradores Primarios actúen de acuerdo a las políticas de bienes adjudicados.

- ✓ Validar que los depósitos realizados en el Fideicomiso cuadren con los reportes de cobranza emitidos por los Administradores Primarios.

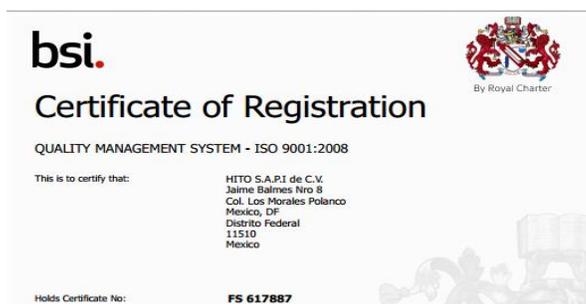
Calificación y Certificaciones de HiTo como Administrador Maestro

HiTo cuenta en su calidad de Administrador de Activos Financieros de Crédito con la calificación **AAFC2(mex)+** perspectiva estable por Fitch Ratings, aumentada el pasado mes de junio de 2016 desde AAFC2(mex) perspectiva positiva. La modificación en la calificación obedece al consolidarse las mejoras en sus procesos de calidad, documentación detallada de cada uno de sus procesos, acompañadas de la plataforma tecnológica robusta y en constante actualización con la que se apoya, condición financiera sana, robustez en programa de capacitación y plantilla tanto directiva como gerencial experimentada. Además, su escala de negocio incrementó en el sector privado al ofrecer productos y servicios de valor agregado al de un Administrador Maestro.

Certificación de la norma ISO 9001 2008

HiTo mantiene la certificación de la norma ISO 9001 2008, la auditoría fue realizada en septiembre de 2015 la cual tuvo un resultado positivo ya que no presento observaciones o recomendaciones a sus procesos, esta certificación la tuvo por primera vez en el último trimestre de 2014. Los procesos calificados son:

- Estructuración
- Administración Maestra
- Administración Primaria



ISAE 3402 y SSAE 16 TIPO II

En enero 2017, Hito recibió un dictamen por PWC sin salvedades bajo “Dual Reporting” del **ISAE 3402** y **SSAE 16 Tipo II**, un estándar de normas de auditoría aprobado por la U.S. Securities and Exchange Commission atestando la efectividad en sus controles cubriendo aspectos operativos y de seguridad en sistemas tecnológicos.

Fitch considera positivo este dictamen ya que refleja el esfuerzo que Hito ha realizado por mantener cada uno de sus procesos alineados a los manuales y con los estándares de calidad que esta certificación requiere.



El pasado 3 de marzo de 2017, ciertos accionistas personas físicas que participan en el capital social de CH, asesor y administrador de FHipo, adquirieron, a través de un fideicomiso, una participación controladora en el capital social de HiTo, S.A.P.I. de C.V. Ver Sección I.3. *Factores de Riesgo - Participación indirecta de accionistas de CH en el Administrador Maestro* del presente Prospecto.

III.7 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores.

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

La presente sección no resulta aplicable debido a que el Fideicomiso es de nueva creación y no cuenta con un patrimonio previo a la emisión de los valores.

V. ADMINISTRACIÓN

V.1 Auditores Independientes

El despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. llevó a cabo una revisión a ciertas aseveraciones efectuadas por FHipo relativas a los Expedientes de Crédito, como resultado de la misma el día 22 de junio de 2017, la referida firma ha emitido el informe relativo.

El mencionado informe y las Declaraciones, se adjuntan al presente Prospecto como Anexo E.

Con fecha 22 de junio de 2017, el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., otorgó su consentimiento para incluir dicho informe en el presente Prospecto.

V.2 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

FHipo fue constituido por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, quien también es el Asesor y Administrador del mismo (el “Fideicomiso FHipo”). El fideicomitente preparó y negoció el Fideicomiso FHipo, y el contrato de asesoría y de administración y, en consecuencia, dichos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado. Algunos de los miembros no independientes del comité técnico de FHipo son representantes de, y tienen intereses en el capital del Asesor y Administrador. En términos del Fideicomiso FHipo y del contrato de asesoría y administración, el Asesor y Administrador tiene importantes facultades para determinar las operaciones del día a día de FHipo, incluyendo sujeto a ciertos requerimientos de aprobación, sus inversiones, disposiciones y financiamientos.

De conformidad con el Fideicomiso FHipo, el comité técnico, con la recomendación previa del comité de prácticas, es responsable de aprobar operaciones con Personas Relacionadas y de emitir las políticas sobre operaciones con las mismas. El Fideicomiso FHipo define las operaciones con Personas Relacionadas como operaciones entre el fideicomitente, el Asesor y Administrador, los vehículos subyacentes, o cualquier Persona Relacionadas con ellos y cualquier transacción que represente un conflicto de interés.

De acuerdo con la LMV, una “Persona Relacionada” se define como aquella persona que caiga bajo cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “parte referenciada”):

- (a) Individuos que controlan o tienen influencia significativa (como se define más adelante) sobre una entidad legal que es parte de un grupo empresarial (como se define más adelante) o un consorcio (como se define más adelante), del cual la parte referenciada sea parte, así como miembro del consejo de administración o administrador o director de la persona moral y los individuos que forman parte de dicho grupo de negocio o consorcio;
- (b) Individuos que tienen autoridad de mando (como se define más adelante) sobre una entidad legal que sea parte de un grupo de negocio o consorcio al cual la persona referenciada pertenezca;
- (c) El cónyuge, la concubina o el concubinario, y la persona que tenga un parentesco civil o consanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con individuos que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de los individuos mencionados en dichos incisos con los cuales se mantengan relaciones de negocios;
- (d) Las entidades legales que forman parte del grupo empresarial o consorcio a los cuales la parte referenciada pertenezca; y
- (e) Las personas morales en las cuales cualquiera de los individuos a los que se refiere en los incisos (a) y (c) anteriores, ejerzan control o influencia significativa.

“*entidad legal*” significa una persona moral creada bajo leyes privadas, comerciales o públicas, excluyendo individuos pero incluyendo sin limitación sociedades.

“*control*” y “*controlado*” significa la capacidad que tienen una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los siguiente actos:

- Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una entidad legal;
- Mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% del capital social en una persona moral o entidad legal; y
- Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una entidad legal, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“*Influencia Significativa*” significa la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de cuando menos el 20% del capital social de una persona moral.

“*Poder de Mando*” significa la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de tenedores o las sesiones del consejo de administración, o los administradores de negocios como personas referenciadas o entidades legales controladas por las personas referenciadas, o aquellos que al respecto una persona referenciada tengan influencia significativa. Se presume que tienen poder de mando, salvo prueba en contrario, las personas que se ubique en cualquiera de los supuestos siguientes:

- Los accionistas que tengan el control;
- Los individuos que tengan vínculos con una entidad legal que integra el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca a través de cargos vitalicios, honoríficos o con cualquier otro título análogo o semejante a los anteriores;
- Individuos que hayan transmitido el control de la entidad legal bajo cualquier título y de manera gratuita o a un valor inferior al de mercado contable, en favor de individuos con los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, el cónyuge, la concubina o el concubinario;
- Tengan control de las transferencias en las entidades legales bajo cualquier título y libre de todo cargo, o a valor inferior al de mercado o de libro, a favor de individuos que tengan parentesco civil y consanguíneo, o afinidad hasta del cuarto grado, así como a su cónyuge o concubina; y
- La capacidad efectiva de influenciar significativamente las resoluciones adoptadas por las asambleas de tenedores o las sesiones del consejo de administración o el curso de la administración y ejecución de negocios de un emisor o entidades corporativas que controle, y sobre los cuales pudiera tener influencia significativa. Se presumirá que cualquier individuo que caiga en cualquiera de las siguientes categorías tiene poder de mando sobre una entidad corporativa, a menos que se demuestre lo contrario.

“*grupo empresarial*” significa el conjunto de personas morales en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales.

“*Consortio*” significa el conjunto de personas morales controlado por uno o más individuos que actúan como un grupo.

Vace Partners, firma boutique de banca de inversión en México fundada por Alfredo Vara Alonso, Ricardo Cervera Lomelí y Carlos Javier Vara Alonso (quienes son parte del grupo de Promotores, entre otros) no participa en la administración del Fideicomiso FHipo ni es tenedor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

V. PERSONAS RESPONSABLES

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE FHIPO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa al fideicomiso, así como la información relativa al Fideicomitente contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061



Pedro Izquierdo Rueda
Delegado fiduciario

Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3186



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

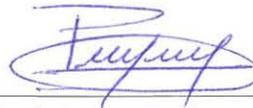
Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

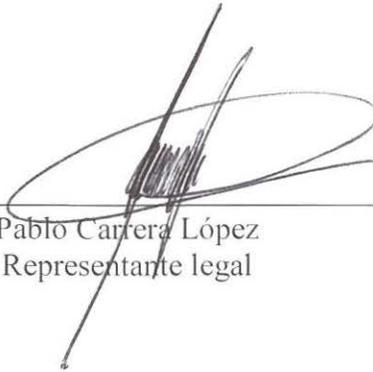
“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender,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

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

**Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte**



Pablo de la Peza Gandara
Apoderado



Pablo Carrera López
Representante legal

Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"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 del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Nathan Moussan Farca
Apoderado

DECLARACIÓN DEL APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores a ser emitidos, los contratos aplicables y la cobranza histórica de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero**

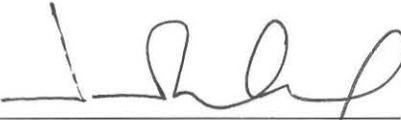


José Luis Urrea Saucedá
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.

DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

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



Greenberg Traurig, S.C.
José Raz-Guzmán Castro
Socio

Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.

DECLARACIÓN DEL AGENTE ESTRUCTURADOR

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

**Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., SOFOM E.R.,
Grupo Financiero Banorte**



Arturo Monroy Ballesteros
Apoderado



Anabel Castillo de la Cruz
Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al prospecto de la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de FHipo.