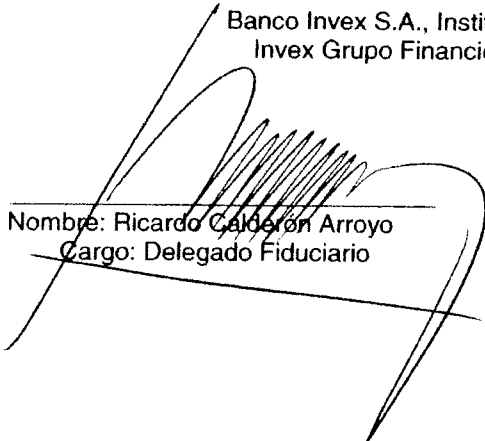


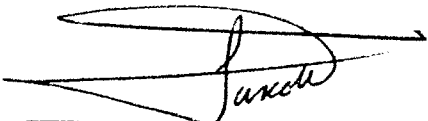
PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las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

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


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



Nombre: Ricardo Calderón Arroyo
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Luis Fernando Turcott Ríos
Cargo: Delegado Fiduciario





invex Banco

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
FIDEICOMITENTE

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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:

\$4,000'000,000.00

(CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIS

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características y se realizará a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán acordados por la Emisora (como se define más adelante) con los intermediarios colocadores respectivos en el momento de dicha emisión y se contendrán en el suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o en UDIS, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Monto Total Autorizado.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA:

Fiduciario Emisor:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario en fideicomisos irrevocables.
Fideicomitente:	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Tipo de Documento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.).
Monto Total Autorizado del Programa:	\$4,000'000,000.00 (Cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS
Número de Series en que se podrán dividir las Emisiones:	Una o más series de Certificados Bursátiles Fiduciarios, según se señale en el Suplemento correspondiente.
Monto Autorizado por cada Serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios:	El que se señale en el Suplemento correspondiente. En caso de que sea más de una serie, las dos series de Certificados Bursátiles Fiduciarios no necesariamente mantendrán la misma proporción en cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa. Las proporciones se revelarán en cada Suplemento correspondiente con base en las condiciones de mercado imperantes al momento de las Emisiones y según la opinión de las Agencias Calificadoras.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	El que se señale en el Suplemento correspondiente. En todo caso, cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa podrá vencer en un plazo desde 3 hasta 15 años.
Vigencia del Programa:	5 años
Fideicomisarios en Primer y siguientes lugares:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o en su caso y según la estructura que se señale en el Suplemento correspondiente, las personas que se señalen en el Suplemento correspondiente.
Fideicomisario en Último Lugar:	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de tenedor de la Constancia, o en su caso, el tenedor de la Constancia.
Garantía de Pago Oportuno o Apoyo Financiero	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con diferentes estructuras, según se indique en el Suplemento respectivo, a saber (i) un esquema de Certificados Bursátiles Fiduciarios de distintas series subordinados unos respecto de otros, o (ii) una garantía de pago oportuno de la SHF o un apoyo crediticio o garantías de cualquier institución financiera nacional o extranjera para lo cual se celebraría un Contrato de Garantía de Pago Oportuno o un Contrato de Seguro de Garantía Financiera, según corresponda, hasta por una cantidad igual al porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones o por una cantidad específica, según se señale en el Suplemento correspondiente.

Acto Constitutivo: El Programa de **Certificados Bursátiles Fiduciarios** a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración de cierto Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 5 de junio de 2008, celebrado por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero Fiduciario (el "Contrato Marco"); así como con cada Fideicomiso Emisor que se celebre entre Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero Fiduciario; como Fideicomisarios en primer lugar y grado los legítimos tenedores de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** que se emitan conforme a los citados títulos y conforme al Fideicomiso que para cada emisión se celebre entre las mismas partes (el "Fideicomiso").

Patrimonio Fideicomitado: El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido con los bienes que formen parte del Fideicomiso respectivo de conformidad con lo estipulado en cada Fideicomiso emisor, entre los cuales estarán (i) los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, (ii) los recursos derivados de cada emisión y colocación de **Certificados Bursátiles Fiduciarios** al amparo del Programa, (iii) los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo los bienes que se obtengan en pago y los seguros de daños, (iv) los Valores en que se inviertan los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio de cada Fideicomiso y sus rendimientos, (v) En su caso los recursos derivados de las Garantías ó Apoyo Crediticio y (vi) cualquier otro bien que en el futuro aporte el Fideicomitente a cada Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo.

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como emisor de los mismos y limitado al Patrimonio de cada Fideicomiso, en los términos especificados en este Prospecto, 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 de cada Fideicomiso.

Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

Amortización Anticipada: Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

Constancia: La Constancia de aportación inicial, en efectivo o en Créditos Hipotecarios Iniciales, y derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión que se señale en el Suplemento correspondiente, suscrita por el Fiduciario en los términos del Fideicomiso. Para el caso en que se emitan **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales** y **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales**, el Fiduciario procederá a sustituir el título que ampare la Constancia una vez que haya recibido la cantidad correspondiente por parte del Fideicomitente en la proporción que corresponda para conservar el Aforo en la proporción correspondiente.

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** a que se refiere este Prospecto se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; esto es, se deberá retener el impuesto a la tasa de retención que al efecto establezca el Congreso de la Unión para el ejercicio de que se trate en la Ley de Ingresos de la Federación, y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto

Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios**. Los posibles adquirentes de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios**, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

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

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: Toda vez que S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparen los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** emitidos al amparo del Programa que sean materia de Oferta Pública, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El emisor entregará al Representante Común vía electrónica, a las once horas del Día Hábil anterior a la fecha de vencimiento, el importe a pagar correspondiente a los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** en circulación.

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

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

Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos de los Títulos de Emisión, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente **Certificados Bursátiles Fiduciarios** adicionales a los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** a que se refiere el Título de Emisión.

"EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO ANTE LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ALCANCE ÉSTE".

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo
Financiero Barclays México



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

El Programa de **Certificados Bursátiles Fiduciarios** que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el número _____ en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

LA REFERIDA INSCRIPCIÓN NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO INFORMATIVO, 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 Internet en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx

México, D.F. a de _____ de 2008.

Autorización para su publicación CNBV no. _____
de ____ de _____ de 2008.

ÍNDICE (PENDIENTE DE ACTUALIZACIÓN)

I.	INFORMACIÓN GENERAL	7
1.	GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	7
2.	RESUMEN EJECUTIVO	15
3.	FACTORES DE RIESGO	27
4.	OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	37

5.	DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	38
II.	EL PROGRAMA	39
1.	CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	39
2.	DESTINO DE LOS FONDOS	45
3.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN	45
4.	GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	45
5.	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	46
6.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA	47
III.	EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES	49
IV.	DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR	52
1.	HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	52
2.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	53
2.1.	Actividad Principal	53
2.2.	Canales de Distribución	66
2.3.	Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	67
2.4.	Principales Clientes	67
2.5.	Legislación Aplicable y Situación Tributaria	68
2.6.	Estructura organizacional y áreas operacionales	75
2.7.	Recursos Humanos	76
2.8.	Desempeño Ambiental	76
2.9.	Información de Mercado	76
2.10.	Estructura Corporativa	81
2.11.	Descripción de los Principales Activos	82
2.12.	Fideicomisos de Créditos Puente	82
2.13.	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	83
V.	INFORMACIÓN FINANCIERA	87
1.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	87
2.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA	92
VI.	ADMINISTRACIÓN	109
1.	AUDITORES EXTERNOS	109
2.	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERES	109
3.	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	109
VII.	DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	113
VIII.	PERSONAS RESPONSABLES:	118
IX.	ANEXOS	123
A.	OPINIÓN LEGAL	124
B.	CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES	125
C.	ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2006 Y 2007	126
D.	ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS AL 31 DE MARZO DE 2008	127
E.	COPIA DE LA CALIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE ACTIVOS DE CRÉDITO Y CASA	128
F.	INFORMES DEL COMISARIO RESPECTO DE LOS ÚLTIMOS EJERCICIOS DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO H, FRACCIÓN VII, INCISO C), NUMERAL 7), INCISO A) DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES	129

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 el Fiduciario, el Fideicomitente, por Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located on the right side of the page.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para los efectos del presente prospecto, los términos utilizados con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos.

“Adquirentes”	Aquellas personas físicas y/o no morales que compran vivienda financiando una parte del precio de la misma o, en su caso, remodelan su vivienda financiando una parte del costo.
“Administrador”	Significa Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o sus causahabientes como administrador de los Créditos Hipotecarios o, de haber una substitución bajo el Contrato de Generación y Administración, el Administrador Substituto.
“Administrador Sustituto”	Significa en caso de haber una substitución bajo el Contrato de Generación y Administración, aquel que sea designado en su oportunidad en cada una de las emisiones, mismo que se dará a conocer en el suplemento respectivo.
“Aforo”	Tendrá el significado que se le asigne a dicho término en cada Fideicomiso.
“Agencia Calificadora”	Significa la sociedad denominada Moody’s de México, S.A. de C.V., así como Standard & Poor’s, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que substituya a cualquiera de las anteriores, quien determinará: (i) la calificación de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado como administrador de los Créditos Hipotecarios, y (ii) la calificación de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Amortización Parcial Anticipada”	Significa la amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a realizarse en los términos establecidos en el título de los mismos si (i) los recursos obtenidos de la Emisión no han sido comprometidos en su totalidad para adquirir Créditos Adquiridos después de terminado el Período de Desembolsos Iniciales, de conformidad con lo que estipule el Fideicomiso, o (ii) durante el Período de Revolvencia, se presentan más de tres períodos mensuales consecutivos en donde la Cantidad Total de Principal no sea igual o mayor al 60% de los Recursos Totales Ajustados entonces, el Emisor deberá llevar a cabo la amortización parcial anticipada y a prorrata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por el monto que se determine en el título correspondiente.
“Amortización Anticipada Total por Falta de Revolvencia”	Significa la amortización anticipada de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, a realizarse en los términos establecidos en el título de los mismos como consecuencia de que haya habido dos Eventos de Amortización Parcial Anticipada por Falta de Revolvencia, en los términos descritos en el título que ampara dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.
“AMFE”	La Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas, A.C.
“Anexos”	Significan el conjunto de los Anexos del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Generación y Administración, y otros, que se incluyan al

presente o al Suplemento del Prospecto y que forman parte integral del mismo.

“Aportación de Capital”		Significa el monto en efectivo y/o pagarés suscritos en términos de Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso (i) en la fecha de liquidación relativa a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y, en su caso, (ii) en cualquier fecha de liquidación subsecuente relativa a la Fecha de Liquidación subsecuente relativa a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales.
“Auditor Interno”		Significa el área de auditoría interna del Administrador o del Administrador Substituto, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Generación y Administración.
“Auditor Externo”		Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Autorización”		La autorización para operar como una sociedad financiera de objeto limitado otorgada a Crédito y Casa por la SHCP de fecha 6 de julio de 1994.
“Bolsa o BMV”		La Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
“Boletín B-10”		El Boletín B-10 emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., que es el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera.
“Cantidad Total de Principal”		Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el saldo insoluto total de principal de todos los Pagarés que hayan sido adquiridos por cada uno de los Fideicomisos, y que documenten desembolsos realizados bajo los Créditos Hipotecarios, y que no hayan sido pagados.
“Certificados” o “Certificados Fiduciarios”	Bursátiles	Significan los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o en su caso y según se señale en el Suplemento correspondiente, en forma conjunta los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y 68 de la Ley del Mercado de Valores.
“Certificados Fiduciarios Serie A”	Bursátiles	Significan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales.
“Certificados Fiduciarios Serie A Originales”	Bursátiles	Significan, según se señale en el Suplemento correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley del Mercado de Valores.
“Certificados Fiduciarios Adicionales”	Bursátiles Serie A	Significan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente en forma adicional, sujeto a las condiciones del mercado de cada una de esas emisiones y conforme a lo que se detalle en el título respectivo que ampare dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales.

"Certificados Fiduciarios Serie B"	Bursátiles	Significan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales.
"Certificados Fiduciarios Serie B"	Bursátiles	Significan, según se señale en el Suplemento correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley del Mercado de Valores, los cuales se encontrarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal (y en algunos casos intereses) del Fideicomiso.
"Certificados Fiduciarios Adicionales"	Bursátiles Serie B	Significan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente en forma adicional, sujeto a las condiciones del mercado de cada una de esas emisiones y conforme a lo que se detalle en el título respectivo que ampare dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales., mismos que se encontrarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales que sean emitidos por el Emisor.
"CNBV"		Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Colocación"		Significa la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista emitidos por el Fiduciario.
"Contact center"		Significa centro de atención telefónica, utilizado para proporcionar información, aclarar dudas y realizar trámites.
"Contrato de Cesión"		Significa el Contrato de Cesión por medio del cual el Fideicomitente ceda de tiempo en tiempo a favor del Fiduciario, los derechos de crédito bajo los Créditos Hipotecarios, incluyendo respecto de los Créditos Hipotecarios Iniciales a cambio del derecho a recibir el Remanente bajo el Fideicomiso.
"Contrato de Garantía de Pago Oportuno"		Significa el contrato de garantía de pago oportuno que podrá celebrar la SHF y el Fiduciario en la Fecha de Emisión, de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.
"Contrato de Generación y Administración"		Significa el contrato que celebre el Fiduciario y el Fideicomitente para que éste lleve a cabo la generación y administración de los Créditos Hipotecarios, por cuenta y orden del Fiduciario, o el contrato de administración que celebre el Fiduciario con el Administrador Substituto.
"Contrato Marco"		Significa el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores.
"Contrato de Seguro de Garantía Financiera"		Significa el contrato por el cual, de conformidad con el Suplemento correspondiente, el Fiduciario podrá llevar a cabo a través de cualquier institución financiera nacional o extranjera o un agente de seguros, la obtención de una póliza de seguro de garantía financiera otorgada por dicha institución financiera nacional o extranjera o agente de seguros al Fiduciario, para beneficio de los Tenedores, que cubra un determinado porcentaje de las cantidades faltantes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar a los Tenedores los intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Constancia"	Significa la constancia de aportación inicial, en efectivo o en Créditos Hipotecarios Iniciales que constituyen la Aportación de Capital, y derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión que se señale en el Suplemento correspondiente, suscrita por el Fiduciario en los términos del Fideicomiso.
"Constancia"	Significa la constancia de aportación inicial, en efectivo, en Créditos Hipotecarios Iniciales o en ambos, y derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso.
"CPP"	El Costo Porcentual Promedio de Captación que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que lo suceda.
"Crédito y Casa", el "Fideicomitente", o la "Compañía"	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
"Crédito Substituto"	Hipotecario Significa un Crédito Puente que cumpla con las características que se mencionan en el Anexo "B" del Fideicomiso, que sea propiedad del Fideicomitente y cuyos derechos de crédito sean cedidos voluntariamente al Patrimonio del Fideicomiso por el Fideicomitente, con el objeto de reemplazar un Crédito Hipotecario Vencido de conformidad con el procedimiento que se establezca en el Fideicomiso.
"Créditos Hipotecarios"	Significan conjuntamente los Créditos Hipotecarios Iniciales, los Créditos Hipotecarios Adquiridos y los Créditos Hipotecarios Substitutos.
"Créditos Adquiridos"	Hipotecarios Significan los Créditos Puente, Créditos para Adquisición de Tierra o Créditos para Infraestructura que cumplan con las características que se mencionan en el Fideicomiso, cuyos derechos de crédito sean cedidos de tiempo en tiempo por el Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con el formato de Contrato de Cesión a cambio de una contraprestación en efectivo por el equivalente a las cantidades que hayan sido dispuestas por los acreditados bajo dichos Créditos a la fecha en que se realice la misma, más el equivalente a mil UDIS por cada Crédito Hipotecario Adquirido cuyos derechos de crédito sean cedidos.
"Créditos Iniciales"	Hipotecarios Significan los Créditos Puente, que cumplan con las características que se mencionan en el Fideicomiso, cuyos derechos de crédito el Fideicomitente cede al Fiduciario de conformidad con el formato de Contrato de Cesión que se adjunta al Fideicomiso, de conformidad con lo que se establezca en cada emisión.
"Créditos Vencidos"	Hipotecarios Conforme a los criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado establecidos por la CNBV en su boletín B-4, las SOFOLES deben registrar en cartera vencida el saldo insoluto de los créditos otorgados, tratándose de créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses (como lo son los Créditos Individuales), cuando los mismos presenten 90 o más días de vencidos, mientras que para los Créditos Puente se registrará en cartera vencida el saldo insoluto de los créditos otorgados si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos

periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses respectivo o 30 o más días de vencido en principal.

“Créditos Individuales”	Créditos con garantía hipotecaria otorgados a Adquirentes.
“Créditos Puente”	Significan los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios otorgados por el Fideicomitente a constructoras de proyectos inmobiliarios destinados a la edificación de desarrollos habitacionales que se refieran a viviendas que estén dentro de los valores determinados por las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF.
“Criterios Contables” “Criterios de Contabilidad”	o Los “Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado en México”, establecidos por la CNBV, que tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las sociedades financieras de objeto limitado y realiza la revisión de su información financiera. Los Criterios de Contabilidad, siguen en lo general a las Normas de Información Financiera (NIF) en vigor a la fecha de la información financiera general.
“Deudor”	El Adquirente o Promotor que sea deudor al amparo de un Crédito Individual o un Crédito Puente, según sea el caso.
“Día Hábil”	significan los días en que las instituciones de banca múltiple estén obligadas a abrir sus oficinas y sucursales, con excepción de sábados y domingos de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.
“Dólar”, “Dólares” o “E.U.A.\$”	Dólares de los Estados Unidos de América.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor lleve a cabo en cumplimiento de los fines del Fideicomiso correspondiente, en los términos y condiciones y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, de conformidad con los requisitos previstos por los artículos 61, 62, 63,64 y 68 de la Ley del Mercado de Valores.
“Estados Unidos” o “E.U.A.”	Estados Unidos de América.
“Evento de Amortización Anticipada”	Significa cada uno de los eventos establecidos en los Certificados Bursátiles Fiduciarios como causales de la amortización anticipada de los mismos.
“Evento de Amortización Parcial Anticipada por Falta de Revolvencia”	Tendrá el significado que se le asigne a dicho término en cada Fideicomiso.
“Fecha de Emisión”	Significa la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento correspondiente.
“Fechas de Pago”	Significa cada una de las fechas en que se deban pagar los intereses y/o principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a sus legítimos tenedores, de acuerdo a lo estipulado en los mismos.
“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”	Significa cada uno de los contratos de Fideicomiso Irrevocables base de cada emisión.

"Fideicomitente"	Significa Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o sus causahabientes.
"Fideicomisarios en Primer y sucesivos lugares"	Significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o en su caso y según la estructura que se señale en el Suplemento correspondiente, las personas que se señalen en el Suplemento correspondiente.
"Fideicomisario en Último Lugar"	Significa el Fideicomitente, en su carácter de tenedor de la Constancia, o en su caso, el tenedor de la Constancia.
"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"	Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
"Fondo de Reserva"	Significa los recursos depositados en la Cuenta General que pueden ser exclusivamente destinados, para el pago de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, sean dichos pagos realizados de conformidad con el calendario ordinario establecido en el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o sean dichos pagos realizados como consecuencia de un Evento de Amortización Anticipada o de la Amortización Anticipada Total por Falta de Revolvencia, según dichas cantidades se detallen en el Fideicomiso.
"FONHAPO"	El Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
"FOVI"	El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
"FOVISSSTE"	El Fondo para la Vivienda y Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
"Gastos del Fideicomiso"	Significan todos aquellos gastos derivados de la administración y operación del Fideicomiso que se detallan en el mismo.
"Garantías ó Apoyo Crediticio"	Significa, las garantías ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.
"Hipotecaria Mexicana"	Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
"Indeval"	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V..
"INFONAVIT"	El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
"INPC"	El Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que lo suceda.
"Intermediarios Colocadores"	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.
"LGTOC"	La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"México"	Los Estados Unidos Mexicanos.

"NIF"	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., las cuales sustituyeron a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México (PCGA), a partir del 1ero. de enero de 2006.
"NIF B-10"	La NIF B-10 emitida por el Consejo Mexicano de para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera, A.C., que es el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera.
"Peso", "Pesos", o "\$"	La moneda de curso legal en México, en el entendido que todas las cifras en Pesos contenidas en este Prospecto se expresan en Pesos constantes al 31 de diciembre de 2007 de acuerdo a los criterios de contabilidad, salvo que se indique algo distinto.
"Periodo de Amortización Programada"	Significa el período de amortización que se señale en el título de Certificado Bursátil correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
"Periodo de Desembolsos Iniciales"	Significa el Periodo de Desembolsos Iniciales Originales y el Periodo de Desembolsos Iniciales Adicionales.
"Periodo de Desembolsos Iniciales Originales"	Significa el período que inicia en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y termina el último Día Hábil del décimo segundo mes siguiente a dicha Fecha de Emisión, dentro del cual el Fiduciario utilizará los recursos procedentes de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para fondear Créditos Hipotecarios.
"Periodo de Desembolsos Iniciales Adicionales"	Significa el período de doce meses que inicia en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, dentro del cual el Fiduciario utilizará los recursos procedentes de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales para fondear Créditos Hipotecarios.
"Periodo de Revolvencia"	Significa el Periodo de Revolvencia Original y el Periodo de Revolvencia Adicional.
"Periodo de Revolvencia Original"	Significa el Período de Revolvencia Original que se señale en el título de Certificado Bursátil correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
"Periodo de Revolvencia Adicional"	Significa el Período de Revolvencia Adicional que se señale en el título de Certificado Bursátil correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
"Prima por Amortización Anticipada"	Significa la prima que se tendrá que pagar en caso de una Amortización Anticipada de acuerdo a lo establecido en el Título respectivo.
"Programa" "	Significa el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser implementado por el Fideicomitente, mismo que se describe en el presente Prospecto.
"Programa de Factoraje Financiero de Nacional Financiera, S.N.C."	Significa el Programa para agilizar la firma de créditos que otorga INFONAVIT a sus derechohabientes, a través de financiamiento con Nacional Financiero.

"Promotores" "	Empresas dedicadas al desarrollo de proyectos de vivienda, incluyendo la construcción y/o comercialización de la misma.
"PROSAVI"	El Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Vivienda.
"Prospecto" "	El presente prospecto del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Crédito y Casa.
"Reglas"	Las "Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la Fracción IV del Artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005.
"Recursos Totales"	Significa, en cualquier fecha de determinación, el total de los fondos obtenidos de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) más la cantidad total de Aportaciones de Capital.
"Recursos Totales Ajustados"	Significa, en cualquier fecha de determinación, los Recursos Totales menos la cantidad total de principal pagada con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta e incluyendo dicha fecha de determinación.
"Remanente"	Tendrá el significado que se le asigne a dicho término en el Fideicomiso.
"Representante Común"	Significa, el representante común de los Tenedores de conformidad con el título o títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.
"Revolencia"	Significa el ceder Créditos Hipotecarios Adicionales al Fideicomiso mientras exista efectivo disponible en el mismo.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Salario Mínimo Mensual"	Significa salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
"Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios" DE ACUERDO AL FIDEICOMISO	Significa, con respecto a una fecha, el importe total del monto de principal no pagado más el monto de intereses ordinarios devengados y no pagados bajo todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a esa fecha.
"SHCP" "	La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"SHF"	La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
"SOFOL" "	Significa una sociedad financiera de objeto limitado, autorizada en términos de la legislación aplicable para operar como tal.
"Soporte Crediticio de la Serie A"	Tendrá el significado que se le asigne a dicho término en cada Fideicomiso.

“Suplemento”	Significa cada uno de los suplementos del presente Prospecto que el Fideicomitente prepare con respecto a cada emisión.
“Tenedores”	Significan con respecto a cada serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, conjuntamente los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esa serie, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.
“TIIE”	La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“UDI”	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 el día 1° de abril de 1995; en caso de que dejare de publicarse el valor de la UDI, “UDI” significará la unidad que se calcule y determine como unidad sustituta de la UDI por el Banco de México y, de no calcularse y publicarse dicha unidad sustituta, significará la unidad que se calcule por el Representante Común, usando, en la medida de lo posible, el mismo método utilizado por Banco de México para calcular la UDI o, de no ser esto posible, un método equivalente que refleje el impacto en el valor del Peso, de las modificaciones mensuales del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Valores”	Significan conjuntamente: (i) los instrumentos de deuda denominados en pesos o UDIS emitidos por el Gobierno Federal Mexicano o por empresas privadas, distintas del Fideicomitente o sus afiliadas, que tengan una calificación igual o superior a AAA otorgada por la Agencia Calificadora y (ii) las acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda para personas morales con una calificación igual a AAA/1 otorgada por la Agencia Calificadora en los que se invierta el patrimonio fideicomitado de conformidad con la Cláusula Octava del Fideicomiso.

2. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”. Todas las referencias a Pesos contenidas en este Prospecto se entienden hechas a Pesos constantes al 31 de diciembre de 2007, salvo que se indique algo distinto.

La información contenida en las diferentes secciones de este Prospecto con respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está sujeta en su totalidad al Contrato Marco, a cada Fideicomiso, así como al Contrato de Generación y Administración, al título correspondiente y al Contrato de Cesión.

2.1. Crédito y Casa

Crédito y Casa es una sociedad financiera de objeto limitado cuya actividad principal consiste en proporcionar financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda a través del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria y/o fiduciaria a Promotores y Adquirentes y, en general, financiar cualquier proyecto relacionado con el sector hipotecario. Al 31 de marzo de 2008, la Compañía administraba una cartera por un monto de \$27,478 millones, de la cual \$15,840 millones es propia y \$11,638 es cartera fuera de balance propiedad de terceros.

La Compañía fue constituida en el año de 1994 bajo la denominación Hipotecaria de Occidente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado con domicilio social en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Los actuales accionistas de la Compañía adquirieron la totalidad de las acciones de Hipotecaria de Occidente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado en el año de 1996, cambiando su denominación social a Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y estableciendo su domicilio social en la ciudad de Culiacán, Sinaloa. Las operaciones de la Compañía iniciaron en el año de 1997.

En diciembre de 2001, se adquirieron la totalidad del capital social de Hipotecaria Mexicana, con el objeto de fusionarla con la Compañía. Al fusionar a ambas sociedades (subsistiendo Crédito y Casa como la sociedad fusionante), estimamos en base a estudios internos de la compañía, ser la tercera SOFOL hipotecaria más grande en México con base a cartera administrada. La fusión de ambas sociedades surtió plenos efectos en el mes de noviembre de 2002.

El 21 de noviembre de 2007, Coppel Capital adquirió el 100% de las acciones de Hipotecaria Crédito y Casa, con el objetivo de que de darse las autorizaciones correspondientes, Coppel Capital se conforme como un Grupo Financiero agrupando a las siguientes instituciones: BanCoppel, Afore Coppel e Hipotecaria Crédito y Casa.

Al 31 de marzo de 2008, Crédito y Casa tiene valores vigentes inscritos en el RNV que incluye tres programas de Certificados Bursátiles a Corto Plazo, un Programa Dual Revolvente de Certificados Bursátiles, y tres programas de Certificados Bursátiles a largo plazo emitidos a través de los servicios fiduciarios de Banco INVEX y de J.P. Morgan. (Ver numeral 4, Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores)

En virtud de dichas obligaciones, Crédito y Casa reporta la información financiera de forma trimestral y la auditada anual, a la BMV por lo que a la fecha y por lo que respecta a los últimos tres ejercicios, Crédito y Casa ha cumplido en forma completa y oportuna con la entrega de los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información pública.

El cumplimiento de dichas obligaciones no afectan al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto la capacidad del Fiduciario de cumplir, con cargo a éste, con las obligaciones bajo los Certificados Bursátiles objeto de esta emisión.

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado BALANCES GENERALES

(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008 (*))

	Mar 2008 No Auditado	Mar 2007* No Auditado	2007* Auditado	2006* Auditado	2005* Auditado
Activos					
Disponibilidades	213,729	209,604	211,185	233,417	140,136
Inversiones	1,093,307	440,950	806,281	263,533	171,402

Cartera Individual	11,684,157	13,319,710	11,642,423	14,550,208	16,469,574
Cartera Puente	2,854,313	2,476,910	2,897,041	2,456,390	2,456,601
Cartera de Créditos a la Vivienda Vigente	14,538,471	15,796,620	14,539,464	17,006,598	18,926,175
Cartera Individual	703,200	613,687	300,740	532,931	545,583
Cartera Puente	598,781	344,011	549,389	340,848	59,396
Cartera de Créditos a la Vivienda Vencida	1,301,981	957,696	850,129	873,779	604,979
Menos: Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	498,350	254,346	300,998	242,344	228,235
Cartera de Créditos a la Vivienda Neta	15,342,101	16,499,971	15,088,595	17,638,033	19,302,918
Derechos de Cobro Adquiridos (Neto)	918,377	-	918,376	-	-
Créditos Puente disponibles para Bursatilizar	-	-	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	523,789	492,183	503,693	422,786	352,154
Derechos Fiduciarios Bienes Adjudicados o Recibidos como Dación en Pago	-	-	87,302	4,181	6,394
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto	822,630	679,455	923,880	553,131	204,235
Impuestos Sobre la Renta Diferido	49,780	52,991	50,513	54,148	65,349
	69,698	43,321	66,873	54,376	66,058
Otros Activos, Neto	382,396	401,082	519,934	336,445	149,389
Total Activo	19,415,806	18,819,560	19,176,632	19,560,050	20,458,037
Pasivos					
Pasivos Bursátiles	5,013,700	3,589,920	5,103,094	2,179,827	864,978
Prestamos Bancarios y de Otros Organismos	12,203,165	13,301,754	11,883,202	15,461,983	17,984,926
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados	4,907	-	-	-	-
Otras Cuentas por Pagar:	-	-	-	-	-
ISR por Pagar	26,292	17,840	9,356	16,624	1,204
Acreeedores Diversos	602,873	441,234	622,742	455,600	295,573
Impuestos Diferidos	34,351	-	-	-	-
Total Pasivo	17,885,288	17,350,748	17,618,394	18,114,034	19,146,682

Capital					
Capital Contribuido					
Capital Social	578,615	370,993	578,615	370,993	370,961
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	300,000	207,621	100,000	207,622	207,605
Capital Ganado					
Reservas de Capital	64,675	57,876	64,675	57,876	52,386
Utilidades Retenidas Efecto Acumulado del ISR Diferido	614,948	877,931	871,132	743,379	637,697
Insuficiencia en Actualización del Capital Contable	-	(6,177)	(6,176)	(6,176)	(6,176)
Resultado neto	(27,720)	22,796	12,222	134,552	111,113
Total Capital Contable	1,530,518	1,468,812	1,558,238	1,446,016	1,311,356
Total Pasivo y Capital Contable	19,415,806	18,819,560	19,176,632	19,560,050	20,458,037

*Cifras Actualizadas al 31 de diciembre de 2007 con factores obtenidos de UDIs conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
ESTADOS DE RESULTADOS

(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008 (*))

	Mar 2008	Mar 2007*	2007*	2006*	2005*
	No Auditado	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos por Intereses	437,678	473,852	1,757,349	2,005,653	2,011,636
Gastos por Intereses	(424,766)	(382,364)	(1,503,507)	(1,586,032)	(1,568,641)
Resultado por Posición Monetaria Neto	-	(4,119)	(583)	(18,897)	(16,572)
Margen Financiero	12,912	87,368	254,425	400,724	426,422
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	188	21,201	283,921	45,317	76,811
Comisiones y Tarifas Cobradas	102,180	178,112	815,048	667,755	542,458
Ingresos Totales de la Operación	114,905	244,280	785,552	1,023,162	892,069
Gastos de Administración	105,922	165,882	760,879	773,850	714,431
Resultado de la Operación	8,983	78,398	24,673	249,312	177,638
Otros Productos Neto	(13,235)	(42,005)	8,240	(34,693)	11,474

requieren (generan) recursos:					
Depreciación y amortización	2,017	2,867	11,433	11,344	15,541
Valuación de instrumentos financieros	-	-	(230,454)	(89,444)	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	188	21,250	283,921	45,317	76,811
Reserva preventiva para créditos disponibles para bursatilización	-	-	-	-	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-	(487)	491	(1,704)
Impuesto sobre la renta diferido	(2,825)	10,426	(12,497)	11,682	20,644
Provisiones para obligaciones diversas	10,286	3,208	-	-	-
Otras partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	(200,000)	-	-	-	-
(Aplicación) generación de recursos de partidas relacionadas con la operación:	-	-	-	-	-
Disminución o aumento en pasivos bursátiles	(89,394)	1,410,093	-	-	-
Cartera de créditos a la vivienda	(253,694)	1,116,812	2,265,517	1,619,574	(539,243)
Disminución o aumento por operaciones de tesorería	(97,004)	(177,418)	-	-	-
Inversiones	-	-	(312,294)	(92,131)	88,430
Otras cuentas por cobrar	-	-	(80,907)	(70,894)	(16,632)
Créditos puente disponibles para bursatilización	-	-	-	-	393,198
Derechos fiduciarios	-	-	(83,121)	2,477	8,828
Derechos de cobro adquiridos	-	-	(918,376)	-	-
Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago	-	-	(370,749)	(348,896)	(175,900)
Otras cuentas por pagar	-	-	159,874	175,555	(175,019)
Préstamos bancarios y de otros organismos	320,948	(2,169,952)	-	-	-
Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación	209,464	(199,364)	-	-	-

Recursos utilizados en actividades de operación	(127,735)	40,719	724,082	1,399,627	(193,932)
Actividades de Financiamiento:					
Pasivos bursátiles	-	-	2,923,267	1,314,849	(25,084)
Prestamos bancarios y de otros organismos	-	-	(3,578,781)	2,522,948	244,177
Aportaciones para futuros aumentos de capital	200,000	-	100,000	-	-
Recursos generados por actividades de financiamiento	200,000	-	(555,514)	1,208,099	219,093
Actividades de Inversión:					
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(2,377)	(1,128)	(4,575)	(1,275)	(5,778)
Inversiones en acciones de compañías asociadas	-	-	(2,865)	-	-
Recursos provenientes de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-	846	639	-
Adquisiciones o ventas inversiones permanentes en acciones	-	-	-	-	-
Disminución de otros activos	-	-	(184,206)	(97,611)	7,051
Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	(67,345)	(63,403)	-	-	-
Bienes Adjudicados	-	-	-	-	-
Recursos generados por (utilizados en) actividades de inversión	(69,722)	(64,531)	(190,800)	(98,247)	1,273
Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	2,543	(23,812)	(22,232)	93,281	26,433
Disponibilidades:					
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	211,185	233,417	233,417	140,136	113,704
Efectivo y equivalentes al final del periodo	213,729	209,604	211,185	233,417	140,136

*Cifras Actualizadas al 31 de diciembre de 2007 con factores obtenidos de UDIs conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

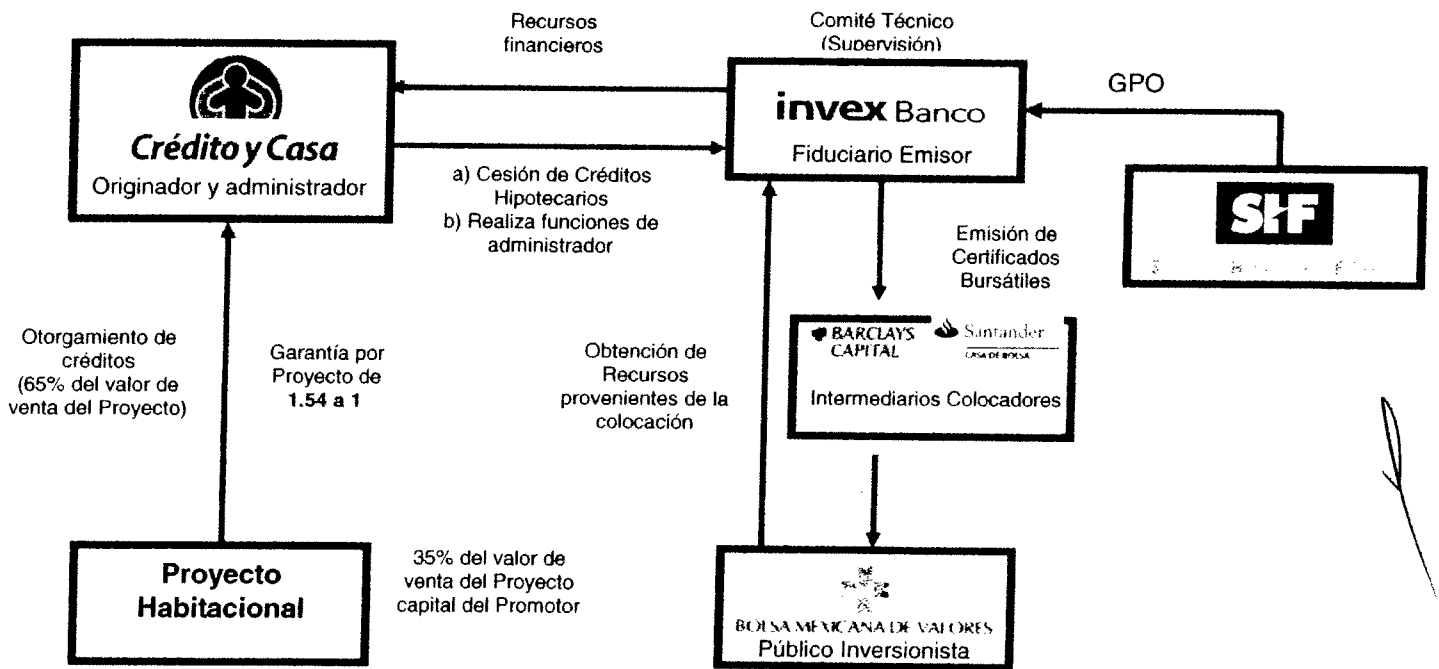
Esta información se presenta con el fin de informar a posibles inversionistas sobre la situación financiera de Crédito y Casa en su carácter de Fideicomitente en el Fideicomiso y como originador y Administrador de la cartera de Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito sean cedidos al Fideicomiso. En tal virtud los Certificados Bursátiles Fiduciarios se repagarán únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Crédito y Casa o de otras personas.

EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO ANTE LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ALCANCE EL MISMO.



2.2. Resumen de la operación

El propósito de la presente operación es establecer un programa para la realización de ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, que serán emitidos a través de distintos fideicomisos irrevocables, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas emisiones al amparo del Programa y con ello, generar una fuente de recursos que le permita a Crédito y Casa generar una alternativa de fondeo para otorgar créditos puente con garantía hipotecaria orientados a desarrolladores de proyectos inmobiliarios en México. Los recursos se obtendrán del público inversionista a través de Fideicomisos diseñados para asegurar a los inversionistas que los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos bajo el Programa serán pagados con el flujo de la cobranza de dichos créditos. El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación. (Ver "IV. Elementos Comunes de las Emisiones").



Para la realización de cada emisión bajo el Programa, Crédito y Casa, como Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar, celebrará un contrato de Fideicomiso irrevocable con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario (Ver "II.2. Extracto del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores"). En dicho contrato marco se establece que el Fiduciario Emisor podrá, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y según se señale en cada Fideicomiso celebrado para cada emisión, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo dos esquemas distintos, que serán ofrecidos al público inversionista: (i) un esquema de Certificados Bursátiles Fiduciarios de distintas series subordinados unos respecto de otros, o (ii) una garantía de pago oportuno de la SHF o un apoyo crediticio o garantías de cualquier institución financiera nacional o extranjera para lo cual se celebraría un Contrato de Garantía de Pago Oportuno o un Contrato de Seguro de Garantía Financiera, según corresponda, hasta por una cantidad igual al porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones o por una cantidad específica. La descripción de tales esquemas se hace a continuación.

Soporte Crediticio:

De acuerdo a como lo señale el Suplemento correspondiente, la emisión podrá tener un soporte crediticio que le permita alcanzar la calificación "AAA" por parte de cualquiera de las Agencias Calificadoras. Dicho soporte crediticio se podrá dar bajo dos esquemas diferentes:

i) Soporte Crediticio por medio de series subordinadas

Es una estructura de subordinación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través de la cual ofrecerá entre el público inversionista los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, éstos últimos con el fin de que los recursos provenientes de la colocación de los mismos constituyan, conjuntamente con los recursos provenientes de la Constancia, el Aforo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B serán ofrecidos a inversionistas en Bolsa a través de oferta pública, pudiendo ser adquiridos asimismo por Crédito y Casa, con el fin de que quede plenamente constituido el Aforo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie A.

Lo anterior significa que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B tendrán un soporte crediticio proveniente del Aforo. En el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el soporte crediticio provendrá de la subordinación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, y por lo tanto también del Aforo.

Igualmente, existe el compromiso por parte de Crédito y Casa para entregar al Fiduciario las cantidades necesarias provenientes de la Constancia. Lo anterior se documentará por los contratos y/o demás documentos que correspondan.

Tras haber sido emitidos y colocados los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, los mismos estarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Una vez que se hayan aportado los recursos provenientes de la Constancia y tras comprobar que el Fiduciario ha recibido el producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, dicho Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Los recursos obtenidos de la colocación no serán entregados a Crédito y Casa, sino que serán conservados por el Fiduciario, para adquirir de Crédito y Casa, por cesión, Créditos Hipotecarios que sean originados a partir de esa fecha o con anterioridad y que reúnan los requisitos necesarios para que los derechos de crédito derivados de los mismo sean cedidos al Fideicomiso y cumplan con los Criterios de Elegibilidad acordados entre la Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Con la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios inicia el Periodo de Desembolsos Iniciales, en una primera etapa el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de efectivo (producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y de la aportación proveniente de la Constancia). Durante el periodo de desembolso, Crédito y Casa cederá al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, Créditos Hipotecarios. El Representante Común será responsable de verificar que los Créditos Hipotecarios que se cedan cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Una vez que se haya perfeccionado la cesión de esos créditos, el Fiduciario recibirá solicitudes de pago de parte de Crédito y Casa (en su carácter de Administrador de los créditos) y en base a dichas solicitudes llevará a cabo los desembolsos pendientes bajo los créditos. Al finalizar el periodo de desembolso (12 meses) prácticamente todo el Patrimonio del Fideicomiso consistirá en Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo, en su caso, los recursos derivados de las Garantías ó Apoyo Crediticio así como por cualquier otro bien que en el futuro aporte el Fideicomitente a cada Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo.

En caso de que al final del Periodo de Desembolsos Iniciales existan recursos en el Fideicomiso que no hayan sido comprometidos para adquirir Créditos Hipotecarios o durante el Periodo de Revolvencia, se presenten más de tres periodos mensuales consecutivos en donde la Cantidad Total de Principal no sea igual o mayor al 60% de los Recursos Totales Ajustados, el Fiduciario Emisor deberá llevar a cabo la amortización parcial anticipada de acuerdo a lo que se

señale en el título de Certificado Bursátil correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. (Ver "II.1.21. Amortización Anticipada y Prima por Amortización Anticipada").

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Crédito y Casa ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de los derechos de crédito bajos los Créditos Hipotecarios adquiridos y las cantidades de Remanente a que tenga derecho.

Los desarrolladores inmobiliarios obtienen los recursos para pagar el principal y los intereses bajo los Créditos Hipotecarios, de las ventas de unidades habitacionales que se construyen en sus proyectos inmobiliarios. Sólo serán elegibles para ser financiados los Créditos Hipotecarios que tengan aprobada una línea de crédito de la SHF, FOVISSSTE, INFONAVIT, u otra fuente de fondeo de algún Fondo de Vivienda para la compra de viviendas en dichos proyectos. En cada ocasión en la que se lleva a cabo la venta de una vivienda (financiada por los agentes arriba mencionados), se genera un pago parcial bajo el Crédito Hipotecario que financió ese proyecto. De conformidad con los contratos que documentarán los Créditos Hipotecarios y previo acuerdo mediante mandato entre el desarrollador y el agente quien proveerá el financiamiento para la individualización de las unidades habitacionales, el producto de la venta de las mismas será depositado directamente en la cuenta del Fideicomiso. El desarrollador tendrá derecho a recibir la parte no financiada de la vivienda vendida una vez deducidos los gastos y demás cantidades adeudadas al Fideicomiso con respecto a esa vivienda.

Al finalizar el Periodo de Desembolsos Iniciales inicia el Periodo de Revolvencia. Durante éste, todas las cantidades recibidas de los pagos de los Créditos Hipotecarios serán utilizadas para adquirir otros Créditos Hipotecarios y para llevar a cabo los desembolsos programados en los créditos cuyos derechos de crédito ya hayan sido cedidos al Fideicomiso.

Durante el Periodo de Revolvencia, Crédito y Casa tendrá derecho a retirar en forma mensual cualquier Remanente que exista en el Fideicomiso. Se considerará que existe un Remanente en el Fideicomiso si la emisión se encuentra al corriente en el pago de los gastos de la emisión, los gastos operativos del Fideicomiso, se han pagado todos los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se cumple con el Aforo establecido para la emisión y la reserva de pago de intereses está completamente fondeada.

Durante los Periodos de Desembolsos Iniciales y de Revolvencia, Crédito y Casa será responsable de originar nuevos Créditos Hipotecarios de acuerdo con sus políticas de crédito actuales. Una vez que éstos se hayan celebrado, los cederá al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso. Con respecto a todos los Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito sean cedidos, Crédito y Casa tendrá responsabilidad de supervisar los avances de obra, en base a esta supervisión autorizar los desembolsos y finalmente serán responsables de llevar a cabo la cobranza de los Créditos Hipotecarios, de acuerdo al Contrato de Generación y Administración.

Al vencimiento de cada emisión, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie "A" deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serie "A" los tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Solo a partir de esta fecha correrán intereses moratorios sobre las cantidades no pagadas en esa fecha. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden vencer antes de esta fecha en el caso de que ocurra un evento de amortización anticipada.

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

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

De acuerdo a los términos del Fideicomiso, en cierto mes contado a partir de la fecha de la emisión, el Fiduciario Emisor dejará de celebrar contratos de cesión para adquirir nuevos derechos de crédito bajos los Créditos Hipotecarios. En ese mes inicia el Periodo de Amortización Programada. A partir de entonces, todas las cantidades recibidas en el Fideicomiso serán reservadas para la amortización programada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Durante este periodo de amortización programada (descrita en los Certificados como la amortización programada), Crédito y Casa no tendrá derecho a retirar ningún remanente. Durante este periodo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A podrán ser amortizados en forma parcial a través de pagos nivelados. Esta amortización parcial sucederá en forma automática si existen suficientes fondos en la Cuenta General del Fideicomiso. En el caso de que no existan fondos líquidos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso, las cantidades adeudadas serán distribuidas entre las mensualidades restantes. A partir de cierto mes contado desde la Fecha de Emisión, el Fiduciario Emisor aplicará cualquier cantidad disponible en la Cuenta General al pago del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Tras la amortización de esa Serie, se procederá a la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, en su caso.

ii) Soporte crediticio por medio de una garantía de pago oportuno de la SHF o apoyo crediticio, a través del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, de una institución de crédito nacional o extranjera

Como se ha mencionado en el presente Prospecto y según se detalle en cada Suplemento que se emita al amparo del Programa, las emisiones que se realicen al amparo del mismo podrán contar con una garantía de pago oportuno de la SHF o con el apoyo crediticio de una institución financiera nacional o extranjera hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión que se indicará en el Suplemento respectivo, con el objeto de mantener, conjuntamente con el sobreaforo en Créditos Hipotecarios o efectivo aportado por la Fideicomitente, un Aforo respecto del saldo insoluto de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Programa. Lo anterior, en el entendido de que dicha institución no pagará directamente a los Tenedores sino que, en caso de ser necesario entregará recursos al Fideicomiso.

Para estos efectos, en o antes de la fecha de colocación de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Programa que incluyan la citada garantía de pago oportuno o el apoyo crediticio, el Fiduciario celebrará un Contrato de Garantía de Pago Oportuno con la SHF o un Contrato de Seguro de Garantía Financiera con una institución financiera nacional o extranjera mediante el cual la SHF o la institución financiera nacional o extranjera se obligará a aportar al Fideicomiso aquella cantidad de recursos suficiente para pagar hasta el porcentaje del saldo insoluto de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que se indique el Suplemento.

En caso de que el Fiduciario no cuente con los recursos líquidos necesarios para llevar a cabo el pago oportuno de principal o intereses de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, dicho Fiduciario notificará a la SHF o a la institución financiera nacional o extranjera tal circunstancia y el monto que la misma deberá entregarle para cumplir con dicha obligación de pago. Lo anterior, en el entendido que la garantía de pago oportuno de la SHF o el apoyo crediticio de la institución financiera nacional o extranjera no excederá del porcentaje señalado para cada emisión.

En el caso de que la SHF otorgue su garantía de pago oportuno de conformidad con lo señalado en el presente Prospecto y en el Suplemento de la emisión correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo segundo transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad

Hipotecaria Federal, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la SHF contraiga con terceros, incluyendo las obligaciones de la SHF frente al Fideicomiso Emisor conforme al apoyo crediticio y hasta el 12 de octubre del 2013.

EN CASO DE QUE LA SHF O LA INSTITUCIÓN FINANCIERA NACIONAL O EXTRANJERA OTORGUEN LA GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO O EL APOYO CREDITICIO, MEDIANTE EL CONTRATO DE SEGURO DE GARANTÍA FINANCIERA, SEGÚN CORRESPONDA, EL BENEFICIARIO DEL MISMO SERÁ EL FIDEICOMISO EMISOR DIRECTAMENTE. EN CONSECUENCIA, LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO TENDRAN DERECHO DE EXIGIR A LA SHF O A LA INSTITUCIÓN FINANCIERA NACIONAL O EXTRANJERA PAGO ALGUNO EN HONOR DE SU APOYO CREDITICIO.

3. FACTORES DE RIESGO

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben tomar en consideración, analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los factores de riesgo que se consideran los más relevantes a la fecha del presente Prospecto como aquellos que pudieran afectar a los Certificados Bursátiles, al Fiduciario y a Crédito y Casa. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrentan los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y Crédito y Casa. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera no son significativos, y que podrían afectar en forma adversa a los Certificados Bursátiles, al Fiduciario y a Crédito y Casa. En el supuesto de que llegue a realizarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y/o el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, del Fiduciario y de Crédito y Casa, según sea el caso, podrían verse afectados en forma adversa.

3.1. Factores de Riesgo Relacionados con México

- a) *La situación económica de México podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

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

Igualmente, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa podrían verse afectados por acontecimientos políticos o sociales en México, así como por cualquier otra decisión, de cualquier carácter que tome u omita tomar el gobierno mexicano, que sigue teniendo una influencia significativa sobre la situación política, económica y social del México.

- b) *Una devaluación del Peso frente al Dólar podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

El valor del Peso con relación al Dólar ha estado, y puede estar, sujeto a fluctuaciones significativas derivadas de crisis en los mercados internacionales, crisis en México y otras razones.

Aún cuando Crédito y Casa no cuenta con pasivos denominados en Dólares, la Compañía podría llegar a contratar pasivos denominados en Dólares, por lo que cualquier devaluación significativa del Peso frente al Dólar u otras divisas podría afectar la liquidez, la situación financiera o los resultados operativos de la Compañía. Igualmente, de darse una devaluación significativa del Peso frente al Dólar, dicha devaluación podría tener un efecto en de alza en las tasas de interés, lo que podría afectar los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa y en general el mercado inmobiliario de vivienda de interés social.

- c) *Un alza en los niveles de inflación podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

México ha experimentado altos niveles inflacionarios en el pasado. Los niveles de inflación correspondientes a 2005, 2006 y 2007 muestran una tendencia descendente y se espera que dichos niveles se estabilicen en los niveles esperados por Banco de México. La inflación correspondiente a estos años, determinada por Banco de México con base en las modificaciones en el INPC, fue de 3.33%, 4.05% y 3.76%, respectivamente.

Los ingresos de Crédito y Casa podrían verse afectados de manera directa por la fluctuación de los niveles de inflación y las tasas de interés en México. En cierta medida, ha existido una correlación entre la inflación y las tasas de interés vigentes en el mercado, en virtud de que las tasas de interés contienen un elemento vinculado o atribuible a la inflación proyectada. La diferencia entre las tasas de interés y la inflación (comúnmente conocida como "tasa real"), puede variar como consecuencia de las políticas macroeconómicas implementadas por el gobierno a efecto de incrementar o reducir la liquidez del sistema financiero. Por consiguiente, es posible que las tasas de interés no se ajusten proporcionalmente a los movimientos de la inflación. Cualquier incremento inflacionario que no sea compensado mediante el incremento en las tasas de interés podría afectar la liquidez, la situación financiera o los resultados operativos de Crédito y Casa.

Igualmente, en la medida que un alza en los niveles de inflación no se vea correspondida por un incremento en los salarios en México, dicha alza inflacionaria podría afectar la capacidad de pago de los Adquirentes acreditados de la Compañía. Igualmente, un incremento en la inflación no correspondida por un alza en los salarios, podría afectar la capacidad de compra de posibles adquirentes de Vivienda, lo que disminuiría los ingresos de los Promotores y podría incrementar la morosidad de los mismos. Por lo tanto, cualquier incremento en la inflación que no sea acompañado por un incremento en salarios podría afectar los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa.

- d) *Un incremento en las tasas de interés podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

Las tasas de interés en México han mostrado comportamientos altamente volátiles en los últimos años. Durante el 2005, el nivel más bajo del CPP mensual fue de 5.85% y el más alto de 6.84% mientras que el promedio mensual mínimo de la TIIE fue 8.72% y el máximo 10.12%. Durante 2006, el promedio mensual de la TIIE varió de 8.41% a inicios de año a 7.34% para finales, mientras que el CPP mensual varió de 5.73% a inicios del año a 4.82% para finales de año. Durante el 2007, el CPP mensual varió de 4.83% a 5.13% y el promedio mensual de la TIIE de 7.41% a 7.93%.

El incremento o disminución de las tasas de interés tiene un efecto directo en los resultados operativos de Crédito y Casa. El alza de las tasas de interés incrementa el costo de su fondeo. Asimismo, cualquier incremento en dichas tasas podría incrementar los niveles de morosidad de sus clientes. Asimismo, un incremento mayor en las tasas de referencia con base en las cuales sus pasivos devengan intereses puede resultar en una disminución en los márgenes de operación de Crédito y Casa. Cualquier incremento en las tasas de interés podría tener un efecto adverso significativo en la liquidez, la situación financiera o los resultados de operación de Crédito y Casa.

- e) *La contracción del sector de la construcción de vivienda podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

Una parte importante del negocio de Crédito y Casa consiste en otorgar financiamiento a Promotores para la adquisición de reservas territoriales, la construcción de obras de infraestructura y la construcción de vivienda y en el financiamiento a Adquirentes de la adquisición de vivienda nueva. El crecimiento de la industria de la construcción y por lo tanto la operación de los Promotores podría verse afectada por situaciones que afecten la situación general de la economía mexicana. Una contracción de la industria de la construcción podría afectar los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa.

- f) *Cambios en la política de fomento a la vivienda del gobierno de México podrían afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

En los últimos años, el gobierno federal de México ha impulsado el crecimiento del sector de la construcción de vivienda mediante la implementación de diversas estrategias, incluyendo el otorgamiento de liquidez al sector mediante la provisión de financiamiento a intermediarios financieros (incluyendo SOFOLES hipotecarias) a través de organismos como la SHF. Durante el 2006 y 2007, la industria de la construcción mostró un crecimiento del 2.8%, y 2.2% respectivamente comparados con un crecimiento del 4.5% y 3.2% de la economía en general para dichos periodos.

El gobierno federal ha expresado su intención de que el sector de la construcción y financiamiento de la vivienda continúe con su crecimiento. La meta del gobierno federal para este sexenio, es alcanzar la cifra de seis millones de créditos para la construcción y remodelación de vivienda, conjuntamente entre el sector público, el privado y el social.

Como parte de su esfuerzo para impulsar el sector de la construcción se espera que el gobierno mexicano continúe fomentando la disponibilidad del financiamiento hipotecario a través de la SHF y otros organismos.

Sin embargo, una modificación en las políticas o estrategias del gobierno federal en materia de vivienda y financiamiento hipotecario podría afectar los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa.

- g) *Nivel de empleo.*

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

- h) *Disminución en la cartera.*

Una disminución en la demanda de Créditos Hipotecarios por parte de los desarrolladores inmobiliarios podría resultar en una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

- i) *Diferencial de Tasas.*

En tanto los recursos de las Emisiones no sean empleados para otorgar desembolsos bajo los Créditos Puente, los fondos producto de las Emisiones serán invertidos en valores conforme lo estipula el Fideicomiso respectivo. Durante este periodo, puede existir un diferencial negativo de restar el rendimiento pagadero bajo los Certificados Bursátiles de aquel que resulte de los

instrumentos en los que se invirtió el producto de las Emisiones. Lo anterior podría resultar en una falta de liquidez para hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles.

J) Riesgo de turbulencia en los mercados financieros internacionales

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 la situación económica de los consumidores de vivienda, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos del Fideicomiso, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

Sin embargo, y a pesar del clima de incertidumbre que se ha vivido en los mercados financieros internacionales a raíz de la crisis hipotecaria en los Estados Unidos de América, el comportamiento en el pago de los desarrolladores inmobiliarios acreditados de Crédito y Casa no se ha visto afectado por la falta de liquidez que ha provocado este escenario financiero.

3.2. Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) El mercado para los Certificados es muy limitado por lo que la liquidez de los Tenedores podría verse afectada.

Actualmente no existe mercado secundario respecto de los Certificados y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y la colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de Crédito y Casa. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

b) Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.

Los Certificados Bursátiles se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Crédito y Casa o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Fideicomiso y los Certificados Bursátiles 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 con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles. (Ver "II.2.A. Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y Oferta").

c) Problemas de pago de los acreditados.

A pesar de que los Créditos Hipotecarios otorgados por Crédito y Casa y cuyos derechos de crédito sean cedidos al Fideicomiso son fondeados después de haber realizado un minucioso análisis de crédito del desarrollador inmobiliario, y siguiendo un procedimiento que busca minimizar el riesgo de incumplimientos en el repago de dichos créditos, esto no significa que no puedan existir condiciones futuras que puedan alterar que el principal y/o los intereses adeudados bajo los

Créditos Hipotecarios sean liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en una disminución en el Patrimonio del Fideicomiso, mismo que es la única fuente de pago del principal e intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles.

d) *Recuperación de los créditos por vía judicial o extrajudicial.*

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

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

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

f) *Calificación crediticia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.*

Toda vez que la Serie B de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que pudieran ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tendría por objeto el obtener los recursos que constituirían el Aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A, los certificados de la Serie B tendrían menores derechos que los Certificados Bursátiles de la Serie A. Ello resultará de, entre otras cosas, el hecho que la Serie B se encontrará subordinada al pago de los Certificados Bursátiles de la Serie A. Por virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles de la Serie B tendrán una menor calificación crediticia. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

g) *Procedimiento de ejecución de la Garantía de Pago Oportuno o Apoyo Crediticio.*

En caso de que resulte necesario ejercer la garantía de pago oportuno de la SHF o el apoyo crediticio que otorgue alguna otra institución financiera nacional o extranjera para poder pagar íntegramente a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no podrán requerir directamente a la SHF o al otorgante del apoyo crediticio mencionado que cumplan con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la garantía de pago oportuno o apoyo crediticio requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en el Contrato de Garantía de Pago Oportuno o en el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles.

3.3. Factores Relacionados con Crédito y Casa

a) *Incumplimiento de la Fideicomitente.*

En el supuesto de que la Fideicomitente incumpliera con las obligaciones derivadas del Contrato de Generación y Administración que ha celebrado con el Fiduciario en lo que respecta a su obligación de originar, ceder y administrar Créditos Hipotecarios, dicho contrato podrá darse por terminado, a consecuencia de lo cual, la administración y cobranza de los créditos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso podría verse sustancialmente afectada, pudiendo, inclusive, afectarse el patrimonio mismo.

La falta de originación y cesión de créditos al Fideicomiso podría resultar en una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. (Ver "II.1.21. Amortización Anticipada y Prima por Amortización Anticipada").

b) *Indebida cesión de Créditos Hipotecarios.*

Para el caso en que Crédito y Casa no cumpla con el procedimiento que señalan las leyes aplicables y el propio contrato de Generación y Administración en lo que se refiere a las formalidades que deben reunirse para llevar a cabo la cesión de los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios a favor del Fideicomiso o que Crédito y Casa incurra en conflictos de interés por su actuar como auditor interno de los Créditos Hipotecarios y como originador y Administrador de créditos, existe un riesgo a que el Patrimonio del Fideicomiso se vea mermado por esa situación, lo cual resultaría en una disminución de la masa de proyectos y créditos con base en la cual se harán pagos de principal e interés a los tenedores de los Certificados Bursátiles.

c) *Concurso Mercantil de la Fideicomitente.*

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

d) *La dependencia de la Fideicomitente en el fondeo de organismos gubernamentales podría afectar sus negocios y resultados.*

Al 31 de marzo de 2008, el 67% de los Créditos Individuales otorgados por Crédito y Casa habían sido otorgados con recursos provenientes de la SHF u otros organismos gubernamentales. En los primeros años de su operación, la falta de oferta de financiamiento bancario y el alto costo del financiamiento bursátil orilló a la Compañía a fondear la mayoría de sus operaciones con dichos fondos gubernamentales.

A partir del 1 de enero de 2003, la SHF suspendió el financiamiento directo de créditos puente. La SHF sustituyó dicho fondeo por un esquema de garantías conforme al cual garantiza los pagos de las SOFOLES hipotecarias al amparo de sus financiamientos. Es posible que la SHF disminuya los niveles de garantías actualmente otorgadas o modifique de alguna otra manera su esquema de apoyo a las SOFOLES hipotecarias y otras instituciones en el fondeo para sus operaciones de créditos puente.

Igualmente, es posible que la SHF y los demás fondos gubernamentales modifiquen sus políticas de financiamiento de créditos para la adquisición de vivienda.

Cualesquiera de dichos cambios podría afectar los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de Crédito y Casa.

- e) *El incumplimiento por parte de la Fideicomitente de los requerimientos de sus fuentes de fondeo podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de Crédito y Casa.*

Conforme a la regulación aplicable a la SHF, las SOFOLES hipotecarias que deseen operar con recursos de la SHF deben de cumplir ciertos requisitos tales como niveles mínimos de calificación crediticia y de administración y niveles mínimos de capitalización. En el caso que una SOFOL hipotecaria deje de cumplir con dichos requisitos, dicha SOFOL quedará suspendida para obtener asignaciones adicionales de créditos y garantías. Por lo tanto, en caso que Crédito y Casa deje de cumplir con los requisitos impuestos por la SHF o por cualquier otro proveedor de financiamiento, podrían verse afectados de manera negativa sus negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas.

- f) *La revocación de su Autorización podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de la fideicomitente.*

Conforme a las Reglas, la SHCP puede revocar la autorización otorgada a Crédito y Casa para operar como SOFOL, entre otros, en el supuesto de que Crédito y Casa (i) no cuente con el capital mínimo que establecen las Reglas, (ii) realice operaciones que le estén prohibidas, (iii) sus operaciones no se ajusten a lo previsto en las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables o (iv) no cumpla con los requerimientos de la CNBV en cuanto a la forma de realización de sus operaciones. La revocación de dicha Autorización podría afectar la liquidez, la condición financiera o los resultados operativos de Crédito y Casa.

- g) *Administrador Substituto o ausencia de Administrador.*

Si bien bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles, Crédito y Casa será la responsable de la administración de los Créditos Hipotecarios que forman y que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de su falta se tiene contemplado contratar para la primera emisión a Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado como Administrador Substituto, mientras que para las emisiones subsecuentes el Administrador Substituto se daría a conocer en el suplemento respectivo. Este Administrador Sustituto fue seleccionado considerando distintos aspectos entre los que destacan: su posición en el mercado de créditos puente así como su capacidad para administrar y cobrar éstos. No podemos asegurar que la transferencia y la continuación de las obligaciones de administración de los Créditos Hipotecarios por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio del Fideicomiso.

- h) *Riesgo de Originación de Créditos Hipotecarios.*

En la Fecha de Emisión, el Patrimonio del Fideicomiso sólo estará integrado por una fracción de los Créditos Hipotecarios y el producto de la Emisión, Crédito y Casa tiene la obligación de originar Créditos Hipotecarios durante toda la vida de la Emisión pero en particular durante el Periodo de Desembolsos Iniciales. Por lo tanto existe una dependencia respecto a la capacidad de Crédito y Casa de generar nuevos Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, cuyo incumplimiento podrá dar lugar a una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

No existen montos, números de Créditos Hipotecarios ni plazos mínimos para originar o ceder Créditos Hipotecarios. No existe penalización en caso de incumplimiento de la obligación de originar suficiente cartera por parte de Crédito y Casa. En caso de que al final del Periodo de Desembolsos Iniciales no se hayan utilizado los recursos del Patrimonio del Fideicomiso para adquirir Créditos Hipotecarios los Certificados Bursátiles serán amortizados parcialmente por un

monto igual a los recursos no utilizados. Por otra parte, los acreditados bajo los Créditos Hipotecarios podrían no desembolsar el 100% del crédito que les fue otorgado con lo cual las cantidades líquidas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso podrían ser mayores a las anticipadas y en consecuencia verificarse una amortización parcial anticipada o una Amortización Total por Falta de Revolvencia.

i) *Riesgo de Sustitución de Créditos Hipotecarios.*

Existe el riesgo de que Crédito y Casa no ejerza su derecho de sustituir los Créditos Vencidos que observen más de tres mensualidades naturales consecutivas de retraso en cualquier pago de intereses ordinarios u observen más de treinta días naturales de retraso con respecto al pago de principal por nuevos Créditos, por lo que dicha falta podría resultar en una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. Igualmente, existe la posibilidad de que los Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito han sido aportados a cada Fideicomiso puedan reestructurarse, lo que daría como resultado que su fecha de vencimiento se alargara y esto podría resultar en una falta de liquidez del Fideicomiso respectivo.

j) *Riesgo de Reinversión.*

En caso que los Certificados Bursátiles sean amortizados anticipadamente como consecuencia de falta de originación de Créditos Hipotecarios por parte de Crédito y Casa, por una readquisición excesiva de Créditos Hipotecarios previamente aportados por Crédito y Casa o por cualquier otro motivo, los tenedores de Certificados Bursátiles estarán expuestos al correspondiente riesgo de reinversión de los recursos recibidos por dicha amortización anticipada. Los supuestos en los cuales los tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir una prima por amortización anticipada que compense parcial o totalmente dicho riesgo de reinversión se incluirán, en su caso, en el Título que documente cada Emisión y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

En consecuencia, en caso de que Crédito y Casa no origine suficientes Créditos Hipotecarios, o readquiera Créditos Hipotecarios previamente aportados puede causar que se acumule demasiado efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso, lo cual puede dar lugar a una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles y, de esta forma los Tenedores estarían expuestos al riesgo de reinversión aquí mencionado.

k) *Riesgo del Ejercicio de Acción Cambiaria*

Cada uno de los desembolsos que realicen los acreditados al amparo de los Créditos Hipotecarios estará documentado mediante un pagaré suscrito en beneficio del acreditante. Los pagarés citados son indispensables para que, en el caso de algún incumplimiento de algún acreditado, se pueda iniciar una acción cambiaria derivada de esos títulos de crédito.

Si bien al amparo del Contrato de Generación y Administración Crédito y Casa conservará la custodia de dichos pagarés, y ésta está obligada a entregarlos al fiduciario en caso que desee ejercer la mencionada acción, el incumplimiento de Crédito y Casa a su obligación de la entrega de los pagarés impedirá el inicio de una acción cambiaria al amparo de los mismos, aun y cuando el fiduciario podría iniciar la acción ejecutiva derivada de la hipoteca otorgada por el acreditado, misma que consta en escritura pública.

l) *Cartera Vencida*

Conforme a lo dispuesto por los Criterios Contables, las SOFOLES deben registrar en cartera vencida el saldo insoluto de los créditos otorgados, tratándose de créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses (como lo son los Créditos Individuales), cuando los mismos presenten 90 o más días de vencidos.

En cuanto a créditos puente se refiere, los traspasos a cartera vencida se realizan de acuerdo los criterios de contabilidad emitidos por la CNBV.

Con base en dichos Criterios, al 31 de marzo de 2008, la Compañía contaba con cartera vencida por un monto de \$1,301.9 millones, lo que representaba aproximadamente el 8.2% de su cartera bruta total. En caso de que dicha cartera vencida aumente Crédito y Casa podría verse afectado de manera negativa sus negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas

3.4. Factores Relacionados con el Riesgo de Mercado

a) Mejores condiciones de crédito por parte de competidores.

A la fecha la SHF ha autorizado la participación de varias SOFOLES en el mercado hipotecario de viviendas de interés social y se prevé la participación de nuevas SOFOLES en el futuro. La competencia entre este tipo de instituciones se está enfocando principalmente en el servicio y el precio, propiciando la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas. Por otro lado, existe actualmente competencia por parte de la banca comercial en créditos hipotecarios, en donde esta competencia puede intensificarse en el futuro. Existen otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de la Compañía y con las del Fideicomiso, los cuales podrían implementar diversas estrategias que resultarían en una competencia más agresiva. La competencia para otorgar créditos hipotecarios a desarrolladores inmobiliarios es muy intensa y puede serlo más en el futuro. Es posible que como resultado de ese ambiente competitivo, Crédito y Casa pueda disminuir la originación y cesión al Fideicomiso durante toda la vigencia del mismo la cantidad de Créditos Hipotecarios que se tiene contemplada, en tal caso esa situación puede resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

b) Ciclicidad del negocio.

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

c) Dependencia de organismos de vivienda.

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

d) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control del Fiduciario, como podría ser una severa desaceleración económica, el valor de las viviendas a ser construidas por los acreditados bajo los Créditos Hipotecarios y de los inmuebles donde las mismas se construirían se pueden ver deteriorados, disminuyendo, en consecuencia, el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios.

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

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

f) *Riesgo de Construcción.*

Para que el Fiduciario esté en posibilidad de recaudar el monto de los Créditos Puente es necesario que la compañía constructora obtenga el dictamen de habitabilidad de las viviendas por parte del INFONAVIT. Por lo que las compañías constructoras deberán tener un avance del 95% de construcción en las viviendas que se benefician de los Créditos Puente. De modo que existe una dependencia de la capacidad de las compañías constructoras para terminar la construcción de las casas relacionadas con los créditos y así obtener el dictamen de habitabilidad correspondiente.

g) *Riesgos relativos al Ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno o Apoyo Crediticio.*

La prontitud o suficiencia de la garantía de pago oportuno o apoyo crediticio no depende del Fideicomitente. En caso que resulte necesario ejercer la garantía de pago oportuno o el apoyo crediticio, el Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias (hasta el monto máximo de la garantía de pago oportuno o apoyo crediticio) para hacer frente a los pagos a Tenedores con la antelación necesaria de conformidad con y conforme a lo previsto en los instrumentos que regulen tales garantía de pago oportuno o apoyo crediticio. El incumplimiento por parte del Fiduciario en solicitar oportunamente los recursos por parte del otorgante de la garantía de pago oportuno o del otorgante del apoyo crediticio en entregar los recursos solicitados puede afectar adversamente los derechos de los tenedores de los Certificados.

EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO ANTE LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ALCANCE EL MISMO.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja las perspectivas de la Compañía en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y estimaciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes del Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de

mercado que afecten la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía de rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en tales declaraciones por distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras, las secciones "Factores de Riesgo" y "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía", identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del presente Prospecto. La Compañía no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, excepto por los eventos relevantes y la información periódica que está obligada a divulgar al mercado conforme a las disposiciones legales aplicables.

4. OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES

A la fecha del presente Prospecto el Fiduciario no ha emitido ni emitirá otros valores con cargo al Patrimonio del Fideicomiso distintos de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto. La Fideicomitente tiene otros valores inscritos en el RNV incluyendo tres programas de Certificados Bursátiles a Corto Plazo, un Programa Dual Revolvente de Certificados Bursátiles, y tres programas de Certificados Bursátiles a largo plazo emitidos a través de los servicios fiduciarios de Banco INVEX y de J.P. Morgan.

Tipo de Documento	Vencimiento Línea	No. Oficio CNBV	Fecha Emisión	Monto Programa (Millones)	Monto vigente (31/mar/08)
Certificados Bursátiles	31/may/2006	153/516099/2006	Varias (Corto Plazo)	\$800	\$50
Certificados Bursátiles	28/jul/2011	153/869609/2007	Varias (Corto Plazo)	\$8,000	\$3,313.7
Certificados Bursátiles	28/abr/2008	153/869609/2007	Varias (Corto Plazo)	\$1,000	\$1,000
Certificados Bursátiles Largo Plazo	28/jul/2011	153/516243/2006	Dos (Largo Plazo)	\$8,000	\$650

Tipo de Instrumento	Clave de Pizarra	Monto emitido (millones)	Vencimiento de emisión	Monto de línea (millones)	Oficio	Fecha Oficio
Certificado Bursátil	CREYCCB 06U	\$ 541.9	25-Jul-33	\$ 4,000	153-515736-2006	17-May-06
Certificado Bursátil	CREYCB 06	\$ 900	28-Nov-13	\$ 3,000	153-516301-2006	30-Nov-06
Certificado Bursátil	CREYCB 06-2	\$ 125	12-Jun-14	\$ 3,000	153-516301-2006	30-Nov-06
Certificado Bursátil	CREYCB 06U	\$ 3,662.6	13-Mar-34	\$ 4,000	153-516312-2006	7-Dic-06
Certificado Bursátil	CREYCB 06-2U	\$ 411.5	13-Mar-34	\$ 4,000	153-516312-2006	7-Dic-06
Certificado Bursátil	CREYCB 07	\$ 1,725	12-May-14	\$ 3,000	153-869403-2007	18-May-07
Certificado Bursátil	CREYCB 07-2	\$ 250	24-Nov-14	\$ 3,000	153-869403-2007	18-May-07
Total Emitido		\$ 7,616				

En virtud de dichas obligaciones, Crédito y Casa reporta la información financiera auditada correspondiente de forma trimestral, por lo que a la fecha y por lo que respecta a los últimos tres ejercicios, Crédito y Casa ha cumplido en forma completa y oportuna con la entrega de los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información pública.

El cumplimiento de dichas obligaciones no afectan al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto la capacidad del Fiduciario de cumplir, con cargo a éste, con las obligaciones bajo los Certificados Bursátiles objeto de esta emisión.

5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La documentación presentada por la Compañía a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la inscripción del Programa de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores NV, la autorización de la oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

Copias de dicha documentación podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud a la Dirección General de la Compañía, en sus oficinas ubicadas en Nicolás Bravo 451 Sur, Colonia Jorge Almada, C.P. 80200, Culiacán, Sinaloa o al teléfono 5230-0300, atención Luis Humberto Parra Visoso o a la siguiente dirección de correo electrónico: lparra@creditoycasa.com.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Sr. Luis Turcott, Delegado Fiduciario, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal, teléfono (55)-53-50-33-33 o a el correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.

Información relativa a la Compañía también podrá consultarse en la página de internet de la Compañía en la dirección www.creditoycasa.com, en el entendido que dicha página de internet no forma parte del presente Prospecto.

II. EL PROGRAMA

1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán existir una o varias emisiones con características de colocación diferentes para cada una de ellas. Cada emisión que la Compañía lleve a cabo tendrá sus propias características de colocación, como plazo, tasa de interés, amortización, fecha, forma y lugar de pago, sobretasa y monto en pesos.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva emisión de Certificados Bursátiles, serán preparados y publicados Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada emisión.

Fiduciario Emisor

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

Fideicomitente

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Fideicomisarios en Primer y siguientes lugares

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o en su caso y según la estructura que se señale en el Suplemento correspondiente, las personas que se señalen en el Suplemento correspondiente.

Fideicomisario en Último Lugar

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de tenedor de la Constancia, o en su caso, el tenedor de la Constancia.

Acto Constitutivo

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración de cierto Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha _ de _____ de 2008, celebrado por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario; así como con cada Fideicomiso Emisor que se celebre entre Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente y como Fiduciario, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario; como Fideicomisarios en primer lugar y grado los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme a los citados títulos y conforme al Fideicomiso que para cada emisión se celebre entre las mismas partes.

Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido con los bienes que formen parte del Fideicomiso respectivo de conformidad con lo estipulado en cada Fideicomiso emisor, entre los cuales estarán (i) los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, (ii) los recursos derivados de cada emisión y colocación de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, (iii) los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo los bienes que se obtengan en pago y los seguros de daños, (iv) los Valores en que se inviertan los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio de cada Fideicomiso y sus rendimientos, (v) en su caso los recursos derivados de las Garantías ó Apoyo Crediticio y (vi)

cualquier otro bien que en el futuro aporte el Fideicomitente a cada Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo.

Constancia

La Constancia de aportación inicial, en efectivo o en Créditos Hipotecarios Iniciales, y derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión que se señale en el Suplemento correspondiente, suscrita por el Fiduciario en los términos del Fideicomiso. Para el caso en que se emitan Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales, el Fiduciario procederá a sustituir el título que ampare la Constancia una vez que haya recibido la cantidad correspondiente por parte del Fideicomitente en la proporción que corresponda para conservar el Aforo en la proporción correspondiente.

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/17354/2008 de fecha 4 de junio de 2008, autorizó a la Compañía un Programa de Certificados Bursátiles por monto de hasta \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs.

Vigencia del Programa

5 años a partir de la fecha de la Autorización, plazo durante el cual la Compañía podrá realizar varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles

Cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa podrá vencer en un plazo desde 3 hasta 15 años y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa, conforme se señale en el Suplemento respectivo.

Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como emisor de los mismos y limitado al Patrimonio de cada Fideicomiso, en los términos especificados en este Prospecto, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio de cada Fideicomiso.

Garantías ó Apoyo Crediticio

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

Modalidad del Programa

En Pesos (\$) o en Udis, y con características de colocación independientes para cada emisión, hasta por un monto de \$4,000'000,000.00 (Cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Sesión del Comité Técnico

Se deberá celebrar una sesión de comité técnico por cada Fideicomiso a fin de autorizar la emisión y colocación de Certificados Bursátiles. En el Suplemento correspondiente se dará a conocer la información respectiva.

Fuente de Pago

Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos líquidos que integren el Patrimonio de cada Fideicomiso.

La emisión de los Certificados Bursátiles no ha sido garantizada por ninguna entidad pública o privada, incluyendo entre otros a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, a Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado en su carácter de Fideicomitente, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores, a Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México y a Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander en su carácter de Intermediarios Colocadores, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. en su carácter de Despacho Auditor Externo y a Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. en su carácter de Despacho Externo de Abogados, o cualquier otra entidad pública o privada que en el futuro pueda llegar a participar en la operación. En consecuencia ni Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, ni Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, ni Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero, ni Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, ni Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, ni KPMG Cárdenas Dosal, S.C., ni Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., ni cualquier otra entidad pública o privada que en el futuro pueda llegar a participar en la operación, están obligados a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles excepto aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) ó 100 UDIs cada uno, según se señale en el suplemento correspondiente.

Precio de Colocación

El agente colocador podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles a la par (a su valor nominal), arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), o por debajo de par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con la Fideicomitente en la fecha de colocación de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

Tasa de Interés

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

Intereses Moratorios

A reserva de lo que señale cada serie de Certificados Bursátiles, se estima que en caso de incumplimiento en el pago de principal, se causará una tasa de intereses moratorios sobre el principal igual a multiplicar por 2 (dos) veces la última Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles que haya determinado el Representante Común. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses.

Amortización de Principal

La amortización para cada emisión de Certificados Bursátiles se efectuará contra entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo, y su forma de amortización (incluyendo en su caso, amortización anticipada) será definida en cada suplemento al prospecto.

Amortización Anticipada y Prima por Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión. En su caso, se establecerá en el Suplemento correspondiente la Prima por Amortización Anticipada que deberá pagarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Régimen Fiscal

Esta sección contiene una breve descripción del impuesto sobre la renta aplicable en México a los intereses pagados a inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, por el Emisor respecto de los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes respecto de la decisión de adquirir, mantener o enajenar los Certificados Bursátiles. La Compañía recomienda a todos los posibles inversionistas consultar, en forma independiente, a sus asesores fiscales, respecto a las disposiciones vigentes que pudieren ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la enajenación de los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa o antes del vencimiento de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del mismo.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; esto es, se deberá retener sobre el ingreso obtenido por dicha enajenación o sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, respectivamente, a la tasa del 0.5% o a la tasa que establezca para estos efectos el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación vigente, y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; esto es a la tasa del 4.9% sobre los intereses pagados siempre y cuando los documentos en los que conste la operación de financiamiento correspondiente se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y se cumpla con los requisitos de información establecidos por el SAT. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

Los intereses y el principal se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F.

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

El Fiduciario entregará vía electrónica al Representante Común, el Día Hábil anterior al que se deba efectuar dicho pago a más tardar a las once horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. El Representante Común hará el pago respectivo a los tenedores mediante los sistemas de asignación y pago de Indeval.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de cotización de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de Bolsa de la Compañía y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión, para quedar representada de la siguiente forma: "CREYCB__", con numeración progresiva para cada una de las emisiones. Asimismo, la clave de cotización de las emisiones realizadas al amparo del Programa se señalarán en el suplemento respectivo.

Intermediarios Colocadores

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, mediante Oficio número 153/17354/2008 de fecha 4 de junio de 2008. El Programa quedó registrado con el número 2362-4.15-2008-039. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

Garantía de pago oportuno o apoyo financiero

Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrán contar con diferentes estructuras, a saber (i) un esquema de Certificados Bursátiles de distintas series subordinados unos respecto de otros, o (ii) una garantía de pago oportuno de la SHF o un apoyo crediticio o garantías de cualquier institución financiera nacional o extranjera para lo cual se celebraría un Contrato de Garantía de Pago Oportuno o un Contrato de Seguro de Garantía Financiera, según corresponda, hasta por una cantidad igual al porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones o por una cantidad específica, según se señale en el Suplemento correspondiente.

Títulos de los Certificados Bursátiles. Depositario

Los títulos correspondientes de los Certificados Bursátiles se endosan en administración a la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

Posibles Adquirentes

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

Suplemento del Prospecto

El precio de emisión, el monto total de cada emisión el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla y la periodicidad del pago de intereses, así como, en su caso, las garantías financieras aplicables,, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión serán acordados por la fideicomitente con el colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha emisión mediante el suplemento respectivo.

Asamblea General de Tenedores

La asamblea general de Tenedores representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables en lo conducente, conforme lo ordenado por la Ley del Mercado de Valores en sus artículos 64,68 y 69 serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario que, en términos de los títulos que amparan la emisión de los Certificados Bursátiles, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en dos periódicos de mayor circulación, con diez (10) días naturales de anticipación, por lo menos, 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 cien de los Certificados Bursátiles.

Para concurrir a las asambleas, los Tenedores deberán depositar sus títulos, o certificados de depósito expedidos por una institución para el depósito de valores, en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder.

Las Asambleas se celebrarán en el domicilio social del Representante Común o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.

Salvo por lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en la Fecha de Emisión. Los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales (i) se considerarán que forman parte de esta Emisión de Certificados Bursátiles (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 (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil).

Los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

La Emisión de Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(i) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales, siempre y cuando el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

(ii) El monto máximo de Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y de Certificados Bursátiles Serie B Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados

Bursátiles), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa a menos que se autorice un monto adicional como resultado de la ampliación del Programa.

(iii) En la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y de los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles por un nuevo título que ampare la totalidad de los Certificados Bursátiles, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y de los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales, es decir, (a) el monto total de la Emisión, (b) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (c) la fecha de emisión (que será la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), y (d) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Serie A.

(iv) Ni la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y de los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales ni el aumento del monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.

(v) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y Certificados Bursátiles Serie B Adicionales respecto de la emisión original de Certificados Bursátiles.

(vi) Los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado

Legislación Aplicable

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

2. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo este Programa, serán aplicados por el Fiduciario conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente. Dicho destino podrá ser entre otros la adquisición de Créditos Hipotecarios Adquiridos por parte del Fiduciario en la forma y términos que se detalla más adelante en este Prospecto. (*Ver "III. Extracto del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores"*).

3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander como Intermediarios Colocadores, el cual ofrecerá los Certificados al amparo de este Programa bajo la modalidad de mejor esfuerzo, salvo que se señale algo en contrario en el Suplemento correspondiente.

4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA.

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa, incluyendo comisiones por intermediación y colocación, costos de

inscripción en el RNV, listado en la BMV, asesores legales y otros, serán descritos en el Suplemento respectivo.

5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal en este acto, mediante su firma autógrafa, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el título que documenta la Emisión y asimismo declara haber comprobado la debida existencia de los Créditos Hipotecarios así como el que cumplan con los requisitos legales necesarios para su validez, mismos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes facultades:

Revisar en todo momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, así como la documentación que ampara al mismo.

Solicitar al Fideicomitente y al Fiduciario cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo.

Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y, en su caso, el Administrador Substituto, contenidas en el Fideicomiso y en el Título que ampara los Certificados Bursátiles.

- d) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión, conforme a lo que establece el Fideicomiso.

En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes obligaciones:

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha de pago de cada periodo de intereses durante la vigencia de la Emisión, informará a la CNBV, al S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y a la BMV a través de los medios que esta última determine, al Fiduciario y a la Fideicomitente la tasa de intereses pagadera en cada fecha de pago de intereses, así como el importe de los intereses expresado en moneda nacional, detallando los cálculos para determinarlos. Asimismo deberá publicar los importes a pagar al menos con un (1) Día Hábil de anticipación, en cuando menos un periódico de circulación nacional.

Proteger los intereses de los Tenedores ejerciendo las acciones o derechos que correspondan a los Tenedores por el pago de los intereses o del capital de la Emisión, así como los que requiera el desempeño de sus funciones y deberes, y ejecutar los actos respectivos.

En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.

Otorgar, en nombre de los Tenedores, los documentos o contratos que deban celebrarse con el Fiduciario, incluyendo el Contrato de Generación y Administración.

Presidir y participar como miembro del Comité Técnico en el Fideicomiso y vigilar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso tutelando en todo momento los intereses de los Tenedores, en su carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar.

Emitir el certificado de aceptación de los Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito sean cedidos al Fideicomiso de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Generación y Administración y en su caso, autorizar, la afectación al Fideicomiso de aquellos Créditos Hipotecarios que, en términos del Fideicomiso tenga derecho a sustituir a Crédito y Casa.

Verificar el cumplimiento e implementación de los acuerdos del Comité Técnico del Fideicomiso.

Actuar como mandatario de los Tenedores y ejercer las funciones, facultades y obligaciones que se le confieren, de conformidad a lo previsto en el título que ampara la emisión de los Certificados

Bursátiles, así como aquellas que se determinen en las asambleas generales de Tenedores. En lo no previsto, será aplicable al Representante Común lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores, las reglas de carácter general que de ella emanen y los usos y prácticas bursátiles.

En caso de presentarse algún Evento de Amortización Anticipada o de estar en el supuesto de la Amortización Anticipada Total por Falta de Revolvencia, declarar la ocurrencia del mismo para los efectos previstos en el título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles, lo cual deberá realizarse en cuanto el Representante Común tenga conocimiento de dicha situación.

En caso de resultar aplicable, determinar la Prima por Amortización Anticipada pagadera a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo que se establezca en los títulos que amparen la emisión de los mismos.

Durante la vigencia de la Emisión, a mantener a disposición de los Tenedores y del público inversionista en general, la información relativa al estado y evolución del Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido de que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualesquier facultad y/o obligación del Representante Común diferentes a las aquí señaladas, se establecerán en el Suplemento respectivo.

6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA

Institución	Nombre	Cargo
Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado	Héctor Zazueta Chávez	Director General
	Luis Humberto Parra Visoso	Director de Fondos
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.	Patricio Trad Cepeda	Socio
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.	Luis Turcott Ríos	Delegado Fiduciario
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.	Claudia B Zermeño Inclán y/o Fernando J. Vizcaya Ramos	Director Fiduciario
Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México	José Antonio Villa Avila	Representante Legal
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,	Octaviano Carlos Couttolenc Mestre	Representante Legal

Grupo Financiero Santander	Gerardo Freire Alvarado	Representante Legal
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	José Carlos Rivera Nava	Socio

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será Luis Turcott Ríos, Delegado Fiduciario, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal, teléfono (55)-53-50-33-33 o a el correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.



III. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES

El 5 de junio de 2008, Crédito y Casa, en su carácter de Fideicomitente y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX grupo Financiero, Fiduaciario, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores con el objeto de: (i) establecer el Programa por un lapso de vigencia de 4 (cuatro) años desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco; y (ii) que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles según de describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes del Contrato Marco, las siguientes personas:

Fideicomitente:	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Fiduciario:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

A. Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y Oferta

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

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

c. A efectos de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente podrá realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes, teniendo como base que las emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán tener estructuras distintas, a saber (i) incluyendo un esquema de Certificados Bursátiles de distintas series subordinados unos respecto de otros, o (ii) que cuenten con la contratación de una garantía de pago oportuno de la SHF o de un apoyo crediticio de cualquier otra institución de crédito nacional o extranjera para respaldar la emisión que se realice conforme a esa estructura. Al efecto, el Fideicomitente instruirá al Fiduciario para cada emisión que se realice bajo el Programa, que estructura de las dos posibles que han quedado descritas se seguirá, procediendo en consecuencia, a realizar los ajustes que resulten necesarios o convenientes al formado de Fideicomiso que se adjunta al Contrato Marco. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores tendrán el carácter de fideicomisarios en primer y sucesivos lugares, con base en la

prelación que en el propio Fideicomiso se establezca e Crédito y Casa tendrá el carácter de Fideicomitente y fideicomisario en último lugar.

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

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

Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos, incluyendo, a mero efecto ilustrativo, el perfeccionamiento de los endosos, el registro de las transferencias en los libros correspondientes que fueren llevados por los agentes respectivos, y cualquier otro tipo de notificación, registro o información que resulte necesario realizar.

f. Sujeto al cumplimiento de todas las leyes y reglamentaciones aplicables se obtendrá una calificación de cada una de las series de Certificados antes de su emisión, misma que se incluirá en el Suplemento del Prospecto de la emisión de que se trate.

B. Inversiones y Gastos

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

C. Documentos Complementarios

El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de él, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos del Fideicomitente o los del Fiduciario los compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

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

(iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores; y

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

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

Cuando haya lugar a ello de conformidad con las Circulares de la CNBV, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados deberán ser hechas del conocimiento del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

1. HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

Denominación Social.

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Fecha, lugar de constitución y duración.

La Compañía es una sociedad anónima de capital variable constituida en el año de 1994 bajo la denominación Hipotecaria de Occidente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado con su domicilio social ubicado en la ciudad Guadalajara, Jalisco.

Los actuales accionistas de la Compañía adquirieron la totalidad de las acciones de Hipotecaria de Occidente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado en el año de 1996, cambiando su denominación social a Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y estableciendo su domicilio social en la ciudad de Culiacán, Sinaloa.

En diciembre de 2001, los accionistas de la Compañía adquirieron la totalidad del capital social de Hipotecaria Mexicana con el objeto de fusionarla con la Compañía. La fusión de ambas sociedades surtió plenos efectos en el mes de noviembre de 2002.

El 21 de noviembre de 2007, Coppel Capital adquirió el 100% de las acciones de Hipotecaria Crédito y Casa, con el objetivo que de darse las autorizaciones correspondientes, Coppel Capital se conforme como un Grupo Financiero agrupando a las siguientes instituciones: BanCoppel, Afore Coppel e Hipotecaria Crédito y Casa.

La Compañía tiene una duración indefinida.

Dirección y teléfono de sus principales oficinas.

Nicolás Bravo 451 Sur, Colonia Jorge Almada, C.P. 80200, Culiacán, Sinaloa. El teléfono es 01 6677 592400, Facsímil 01 6677 592483. En la Cd. de México la Compañía cuenta con oficinas ubicadas en Insurgentes Sur 105, Piso 12, Col. Juárez C.P. 06600, México D.F., el teléfono es el 5230-0300. La página de internet de la Compañía se ubica en la dirección www.creditoycasa.com. La página de internet de la Compañía no forma parte de este Prospecto.

Evolución de la Compañía.

Aún cuando la Compañía fue constituida en 1994, la misma no empieza a operar sino hasta el año 1997, enfocando su negocio de manera exclusiva al financiamiento de proyectos de Vivienda de Interés Social principalmente con recursos provenientes de FOVI.

Desde el inicio de sus operaciones en 1997, la Compañía ha mostrado un crecimiento sostenido de sus activos. En diciembre de 2001, con el objetivo de ampliar la base de activos de la Compañía y acceder a mercados geográficos adicionales a los que atendía en ese momento, se anuncia la fusión con Hipotecaria Mexicana, la cual había sido constituida en 1994 e inició sus operaciones en ese mismo año. Desde su constitución hasta la fecha de su fusión con la Compañía, Hipotecaria Mexicana, al igual que la Compañía y la gran mayoría de las SOFOLES hipotecarias, había enfocado su negocio de manera exclusiva al financiamiento de proyectos de Vivienda de Interés Social con recursos asignados a través del sistema de subastas de FOVI. Al momento del procedimiento de fusión con la Compañía, Hipotecaria Mexicana era la tercera SOFOL hipotecaria más grande de México (con base en activos).

La fusión de la Compañía e Hipotecaria Mexicana, trajo como resultado la tercer SOFOL hipotecaria más grande en México (con base en activos). Después de la fusión, la Compañía contaba con activos por un monto total de \$13,408 y administraba una cartera de Créditos Puente por \$3,761 millones (97% propia) y una Créditos Individuales por \$9,647 millones (85% cartera propia). Las operaciones de las dos compañías fueron integradas gradualmente y se logró una integración total de las operaciones a mediados del 2002. Sin embargo, el proceso de fusión concluyó formalmente hasta el mes de noviembre de 2002, habiéndose obtenido las autorizaciones gubernamentales definitivas y cumplido los requisitos corporativos respectivos.

El procedimiento de integración de las operaciones de ambas compañías implicó tareas complicadas como la migración de la administración de la cartera de Hipotecaria Mexicana a los sistemas de la Compañía y la integración de las distintas áreas operativas de las dos instituciones. Dichos procedimientos implicaron la necesidad de reorganizar las distintas estructuras de ambas sociedades y resultaron en algunos problemas transitorios, tal como el crecimiento de la cartera vencida de la Compañía.

A partir de la fusión, la Compañía se ha enfocado a consolidar sus operaciones tanto en el sector de financiamiento a Promotores como a Adquirentes de vivienda. La modificación de las reglas de operación de FOVI (actualmente la SHF), han resultado en que la Compañía vaya diversificando sus fuentes de fondeo y sus mercados potenciales. Aún cuando el sector de Vivienda de Interés Social sigue representando un porcentaje importante de las operaciones de la Compañía, la misma ha buscado atender a los mercados de la Vivienda Media y la Vivienda Residencial. La Compañía considera que dichos sectores presentan un potencial importante de crecimiento.

Durante el año de 2003, 2004 y continuando en el 2005, la Compañía inició un proceso de redefinición de sus procedimientos y ha replanteado sus objetivos a corto y mediano plazo. Dicho proceso ha incluido modificar sus modelos de originación, administración, administración de riesgos y gobierno corporativo entre otros. Dicho proceso también involucró hacer importantes inversiones en sistemas e infraestructura tecnológica. Igualmente, la Compañía se ha establecido metas de crecimiento sobre una base de estricto apego a sus criterios de originación y con la intención de atender segmentos del mercado inmobiliario con un mayor potencial de crecimiento que los que actualmente atiende la Compañía.

En el mercado de Créditos Puente, la Compañía busca mantener niveles de activos similares a los actuales, en el entendido que la incursión de la Compañía al mercado de financiamiento de Vivienda Media puede elevar los saldos en alguna medida. Igualmente, en el mercado de Créditos Puente, la Compañía seguirá buscando identificar y financiar proyectos que le permitan participar en la individualización de los Créditos Individuales respectivos.

Según se indica anteriormente, en cuanto a sus operaciones en el mercado de Créditos Individuales, la Compañía busca aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presentan a corto plazo tanto en el mercado de Vivienda de Interés Social como en el de Vivienda Media y Vivienda Residencial.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1. Actividad Principal

Crédito y Casa es una sociedad financiera de objeto limitado cuya actividad principal consiste en proporcionar financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda a través del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria y/o fiduciaria a Promotores y Adquirentes y, en general, financiar cualquier proyecto relacionado con el sector hipotecario.

Las operaciones de la Compañía se concentran principalmente en los dos segmentos de financiamiento hipotecario: El principal es el financiamiento para la adquisición de viviendas (créditos individuales) que constituye el 76% de su negocio hipotecario. El otro segmento lo constituye el financiamiento para la construcción de viviendas (crédito puente), por lo que la estrategia seguida durante los últimos años y que prevalece a la fecha es una mezcla por arriba del 70% en cartera individual y el resto en cartera puente.

Tanto en sus operaciones de Créditos Individuales como en las de Créditos Puente, la Compañía administra cartera propia y cartera de terceros.

La cartera propia es aquella originada por la Compañía y que se refleja en su balance general. El desempeño de la cartera propia de la Compañía afecta de manera directa e inmediata los resultados y la rentabilidad de la Compañía, incluyendo en lo relativo a niveles de cartera vencida y reservas. Al 31 de marzo de 2008, la cartera total administrada por la Compañía ascendía a \$27,478 millones, de ésta, el 57.7% era cartera propia y el resto cartera en administración.

La cartera de terceros que administra la Compañía está compuesta por créditos originados por Crédito y Casa con recursos de terceros quienes encargan a la Compañía la administración de dicha cartera, así como por créditos vendidos y/o bursatilizados de los cuales Crédito y Casa mantiene la administración de los mismos. Los ingresos que recibe la Compañía en relación con estos créditos son comisiones por administración así como comisiones por originación, por lo que salvo por el posible efecto en la reducción de dichas comisiones, el desempeño de la cartera respectiva no afecta de manera directa los resultados financieros de la Compañía. Al 31 de marzo de 2008, de la cartera total administrada por la Compañía, el 42.3% era cartera de terceros.

Entre la cartera de terceros administrada por la Compañía se encuentra la cartera originada conforme al Programa Tradicional de PROSAVI, la cartera vendida a Gmac, y la cartera bursatilizada bajo las emisiones CREYCCB 06U, CREYCB 06U y CREYCB 06-2U de las cuales Crédito y Casa mantiene la administración de la misma. Crédito y Casa es la SOFOL hipotecaria que administra más créditos otorgados bajo el Programa Tradicional de PROSAVI.

En cuanto a Créditos Puente considerados como cartera de terceros, Crédito y Casa administra aquellos créditos otorgados con recursos provenientes de las Emisiones CREYCB 06, CREYCB 06-2, CREYCB 07 y CREYCB 07-2 mismas que fueron realizadas al amparo de fideicomisos administrados por Banco INVEX. Los créditos que componen esta cartera generan ingresos tanto por margen financiero como por comisiones de originación, los cuales sirven para solventar todos los gastos relacionados con la emisión y operación del fideicomiso, incluyendo entre otros; comisión por colocación, pagos a calificadoras, fiduciario, representante común, garantes, pago de intereses y en su caso principal. Una vez que todos estos gastos han sido cubiertos, cualquier excedente que pueda existir podrá ser retirado por la Compañía en su carácter de Administrador y deberán ser considerados como sus ingresos por la administración de la cartera de Créditos Puente.

Al 31 de marzo de 2008, la cartera de créditos de Crédito y Casa se encontraba distribuida de la siguiente manera:

Cartera Hipotecaria (1)

(Cifras en millones de Pesos Constantes al 31 de marzo de 2008)

	31 de diciembre de								Mar 08
	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	
Cartera total	9,304	10,476	13,408	17,199	21,346	22,543	23,599	26,901	27,478
Propia	7,688	8,968	11,880	14,695	19,059	19,531	17,881	15,389	15,840
Administración	1,616	1,507	1,528	2,504	2,287	3,012	5,718	11,512	11,638
Cartera individual	7,845	8,654	9,647	12,112	17,429	19,220	19,506	20,408	20,810
Propia	6,522	7,295	8,236	10,735	16,110	17,015	15,083	11,943	12,387
Administración	1,324	1,359	1,411	1,377	1,319	2,205	4,423	8,465	8,423
Cartera puente	1,459	1,821	3,761	5,087	3,917	3,324	4,093	6,493	6,668
Propia	1,167	1,673	3,644	3,961	2,949	2,516	2,797	3,446	3,453
Administración	292	148	117	1,126	968	808	1,295	3,047	3,215

Fuente: Crédito y Casa

Financiamiento para adquisición de vivienda (Créditos Individuales):

La Compañía otorga financiamiento a Adquirentes de vivienda nueva o usada. La vivienda financiada por la Compañía puede ser Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial.

El otorgamiento de Créditos Individuales constituye el principal negocio de Crédito y Casa. Al 31 de marzo de 2008, aproximadamente el 76% de la cartera de Crédito y Casa estaba constituida por Créditos Individuales, ya que administraba 87,594 créditos individuales.

La Compañía considera que cuenta con una amplia gama de productos que cubren todos los segmentos de vivienda, con particular fortaleza en el sector de Vivienda de Interés Social, aunque también ha incursionado al sector de Vivienda Media. Algunos de los productos que actualmente maneja la Compañía son los siguientes:

CREDYCASA AYUDA

Este nuevo producto está basado en el programa CASAAYUDA, en el que el Gobierno Federal otorgará 3,892 millones de pesos para subsidios a la vivienda, mismos que están enfocados a favorecer al sector de menores ingresos, este producto incluye un subsidio de hasta \$40 mil pesos "al frente" y está enfocado a personas cuyo ingreso sea igual o superior a 2.5 veces el salario mínimo general y con un tope de vivienda de \$225 mil pesos.

El enganche para este tipo de créditos oscilará entre el 4% y 5% y habrá financiamiento para los gastos de originación del crédito hasta por el 5.4% del valor de la vivienda. Es importante mencionar que serán elegibles a un subsidio aquellos que tramiten un crédito menor a \$180,500 pesos, no habrá tope al ingreso familiar, cabe la pena mencionar que serán elegibles para recibir el apoyo aquellos que no haya recibido un subsidio federal a la vivienda anteriormente, el subsidio a otorgarse irá en función del enganche aportado, el monto del crédito solicitado y el tipo de vivienda (nueva o usada).

Es relevante mencionar que a la fecha Crédito y Casa ha sido la primera SOFOL en descontar este tipo de créditos hipotecarios con subsidio a la vivienda.

CRYC – PROFIVI

Este producto está disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta 500,000 UDI's o su equivalente en moneda nacional, el valor de vivienda no tiene tope. El porcentaje máximo a financiar es el 90% del valor de la vivienda y el plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años.

A este producto se le puede adicionar los beneficios del programa Apoyo INFONAVIT, el cual permite reducir el plazo que se requiere para la amortización del crédito. Adicionalmente, con el programa de apoyo INFONAVIT, se puede reducir el monto del

enganche a sólo el 5%. El valor de vivienda máximo para este programa es de 1230 VSMMDF.

CREDYCASA PESOS

Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$1,780,000.00 pesos. El porcentaje máximo a financiar es el 90% del valor de la vivienda y el plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 20 años.

A este producto también se le puede adicionar los beneficios del programa Apoyo INFONAVIT, el cual permite reducir el plazo que se requiere para la amortización del crédito. Adicionalmente, con el programa de apoyo INFONAVIT, se puede reducir el monto del enganche a sólo el 5%. El valor de vivienda máximo para este programa es de 1230 VSMMDF.

CREDYCASA COFINAVIT

Este producto esta dirigido a aquellos derechohabientes que sean sujetos a un crédito Infonavit, el crédito se otorga en salarios mínimos o mensualidades fijas. El financiamiento es de hasta 350 VSMMDF (\$517,848.80). El porcentaje máximo a financiar es del 90% del valor de la vivienda y el plazo máximo de los créditos bajo este programa es de 20 años para salarios mínimos y de 25 para mensualidades fijas.

CREDYCASA FOVISSSTE

Este es un crédito que aplica a los derechohabientes del ISSSTE y se puede tramitar si eres trabajador sindicalizado a través del líder sindical o si se es trabajador de confianza a través del Área de Recursos Humanos de su dependencia. Estos créditos se manejan a través de sorteos de derechos de crédito, por lo que el acreditado debe de esperar a la publicación, para posteriormente acudir con su documentación completa a las oficinas más cercanas de Crédito y Casa para la formalización de su crédito. El valor de vivienda es de hasta 676 VSMMDF

CREDYCASA SALARIOS

Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de 45,000 hasta 250,000 UDI's. El porcentaje máximo a financiar es el 90% del valor de la vivienda y el plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años, este producto se ofrece solamente en UDIs.

Hasta el 31 de marzo de 2008, 67% de los Créditos Individuales que integraban la cartera de créditos de Crédito y Casa eran fondeados con recursos provenientes de la SHF. El financiamiento proporcionado a Crédito y Casa por la SHF es con excepción a la tasa de interés, en términos substancialmente iguales a aquellos conforme a los cuales Crédito y Casa otorga el Crédito Individual. Conforme al esquema de financiamiento de la SHF, la SHF otorga a Crédito y Casa, con relación a cada uno de los Créditos Individuales que fondea con recursos de la SHF, una garantía que puede ser del 25% o del 50% del Crédito Individual, por lo que la exposición de Crédito y Casa al riesgo de dicho crédito se disminuye en dicho porcentaje. Para tener derecho a esta garantía, la Compañía paga una cuota anual a la SHF misma que transfiere al acreditado como parte de la estructura de costos del Crédito Individual.

Crédito y Casa se encuentra analizando el mercado hipotecario de manera constante a efecto de proporcionar los productos hipotecarios que más se ajusten a las necesidades de los

acreditados. Por lo tanto, es posible que los productos descritos con anterioridad cambien durante la vigencia del Programa.

Financiamiento para la construcción de vivienda (Créditos Puente):

Este representa la segunda línea de productos, y aún cuando el otorgamiento de Créditos Puente no es el negocio principal de la Compañía, sigue representando una parte muy importante de su cartera. Al 31 marzo de 2008, aproximadamente el 24% de la cartera administrada por Crédito y Casa estaba constituidos por Créditos Puente.

El monto promedio de los créditos puente son de aproximadamente \$35 millones de pesos y las ministraciones que se le dan a cada uno de los proyectos dependen en particular del avance de obra que vayan teniendo.

Los Créditos Puente para la construcción de vivienda que otorga Crédito y Casa son créditos a mediano plazo, normalmente entre 18, 24 y 36 meses (que corresponde al tiempo que comúnmente toma finalizar un proyecto habitacional). Los Créditos Puente normalmente se otorgan únicamente hasta por el 60% o 65% dependiendo la fuente de fondeo del valor del proyecto habitacional. Un porcentaje, normalmente el 20% del crédito es desembolsado como anticipo y el resto es desembolsado al Promotor con base en el avance de obra. Todos los Créditos Puente para la construcción de vivienda cuentan con una garantía hipotecaria o fiduciaria sobre los inmuebles objeto del proyecto. Conforme a la práctica de la industria, los Créditos Puente se van pagando por el Promotor con el producto de la venta de las viviendas. Es común observar que un desarrollo de viviendas de interés social empieza a vender viviendas terminadas, y por lo tanto amortizar el Crédito Puente, cuando el proyecto lleva apenas un 60% de avance. Lo anterior obedece a que el Promotor va avanzando "por grupos" en la construcción del desarrollo de vivienda, permitiéndole terminar los primeros grupos relativamente pronto y empezar a vender reduciendo así sus requerimientos tanto de capital de trabajo como de financiamiento.

En el pasado se han presentado retrasos en la comercialización de algunos créditos para la construcción que ha financiado la Compañía debido a factores coyunturales como lo son cuando algún fondo de vivienda ha agotado sus recursos en alguna entidad federativa antes de que se termine el año fiscal. En estos casos, Crédito y Casa trabaja de manera cercana con el Promotor de vivienda para mitigar el impacto de estos retrasos mediante estrategias que incluyen la reconversión del desarrollo de vivienda para poder elegibles con otros fondos de vivienda, el utilizar el factoraje financiero de Nafin, reducir el inventario terminado no vendido, etc.

Una problemática diferente se origina cuando el desarrollo de vivienda presenta deficiencias en la calidad de su construcción, deficiencias que impactan la comercialización de la vivienda. Afortunadamente, la Compañía ha limitado este tipo de problemas al tener un monitoreo muy estricto en la construcción, misma que incluye la visita quincenal de personal técnico que revisa tanto los avances de obra como la calidad de la construcción.

A diferencia de la cartera de créditos individuales, la cartera de créditos para la construcción presenta niveles de prepago muy baja, esto dado que el plazo del crédito es relativamente corto (máximo de 36 meses), lo que hace poco práctico para el promotor de vivienda el sustituir a su fondeador.

Crédito y Casa obtiene los recursos para otorgar Créditos Puente a través de distintas fuentes. Hasta el 2002, la mayoría de los recursos utilizados para dichos efectos provenían de la SHF. Sin embargo, a partir de dicha fecha, la SHF dejó de financiar de manera directa el otorgamiento de Créditos Puente optando por sólo ofrecer su garantía (garantía de pago oportuno) a los intermediarios correspondientes para que los mismos obtuvieran el financiamiento de la banca comercial, de la banca de desarrollo o del mercado de valores. Al 31 de marzo de 2008, la cartera de Créditos Puente de Crédito y Casa se encontraba fondeada en un 12.4% por recursos provenientes de líneas bancarias, 39.9% con recursos propios y 0.2% son créditos a la construcción

financiados por el Fovissste. Igualmente, Crédito y Casa cuenta con \$3,119.9 millones de pesos en Créditos Puente fuera de su balance financiados a través de un esquema de bursatilización en la BMV, esto representa el 47.5% de la cartera Puente que administra la Compañía.

Al 31 de marzo de 2008, del total de cartera puente en balance, 115 créditos se encontraban vencidos, estos créditos importaban \$598.8 millones de pesos. A esa misma fecha se encontraban bursatilizados 275 créditos puente, de los cuales 167 corresponden a las emisiones con clave de pizarra CREYCB 07 y CREYCB 07-2, y 108 créditos a las emisiones CREYCB 06 y CREYCB 06-2.

Fondeo de cartera puente
(Saldo a 31/marzo/2008)
(cifras en miles de pesos)

Cartera Propia	Marzo 2008
Recursos Propios	2,625,102
Banca Comercial	734,158
Banca de Desarrollo	82,364
Fovissste	11,470
Total Cartera Puente Propia	3,453,093
Cartera Propiedad de Terceros en Admón	
Emisiones Puentes	3,119,902
Total Cartera Propiedad de Terceros en Admón	3,119,902
Total Cartera Puente	6,572,995

Fuente: Crédito y Casa

Requisitos para Otorgar un Crédito

Cartera Puente

La evaluación del crédito puente comprenderá un adecuado análisis de crédito y apreciación del riesgo promotor, misma que será documentada mediante la elaboración de un Estudio de Crédito y Estudio de Factibilidad Técnica, los cuales serán entregados al Comité de Crédito Corporativo para su correspondiente Análisis y Estimación de Riesgo.

El Estudio de Crédito comprende una investigación y un análisis exhaustivo de los elementos mínimos de riesgo relacionado con el impacto que pudiera tener la decisión de otorgar una línea de crédito.

El área encargada de realizar los estudios de crédito es la de "Análisis de Crédito" en cada UNE, de la cual firmará el Analista de Crédito Puente de UNE, Coordinador de Crédito Empresarial, Director de UNE y Gerente o Ejecutivo de Ventas Empresariales de UNE. El Coordinador será responsable de coordinar la gestión del analista asegurando con ello la integración completa tanto del Estudio de Crédito como de la obtención del Estudio de Factibilidad y flujo de efectivo del proyecto. Como resultado del estudio deberá asegurar el Coordinador que el analista cumpla con su gestión, tareas y responsabilidades asignadas.

El estudio de Crédito se envía completo al departamento de Crédito Corporativo para su análisis y presentación a Comité.

El área encargada de realizar los estudios de factibilidad y el respectivo avalúo será el departamento de Técnico de cada plaza y éste se envía al Departamento de Técnico Corporativo y para su validación y presentación al Comité de Crédito Corporativo aunado al estudio de Crédito.

Los requisitos mínimos que debe cumplir un crédito puente son los siguientes:

Currículo del Promotor
 Currículo de los Principales Accionistas de la Empresa
 Cuatro Referencias Comerciales y Cuatro Crediticias
 Organigrama de la Empresa
 Consulta Buró de Crédito
 Toda la Documentación Legal Necesaria
 Cartera de Clientes del Proyecto
 Estudio de Mercado
 Toda la Información Financiera Necesaria para el Análisis de Crédito

Una vez que se que se tengan completas las carpetas, se analiza caso por caso para solicitar la documentación que se considere necesaria y faltante para integrar el expediente de crédito.

Estructura del Comité de Crédito Corporativo

Cargo	Función
Director de Crédito	Presidente
Gerencia de Crédito	Suplente
Subdirector de Análisis y Control de Crédito	Secretario
Analista de Crédito	Suplente
Director General	Miembro Propietario
Consejero	Suplente
Directora de Jurídico	Miembro Propietario
Gerente Jurídico de Contratos	Suplente
Subdirectora de Administración de Créditos Empresariales	Miembro Propietario
Gerente de Factibilidad y Proyectos	Suplente
Subdirector de Administración de Riesgos	Miembro Propietario
Analista de Riesgos	Suplente
Director de Operaciones	Miembro Propietario
Director de Ventas Empresariales	Suplente

La cartera de Créditos Puente de la Compañía se encuentra distribuida a lo largo de todo el país, lo que le permite tener una adecuada diversificación de riesgos ante eventos locales. Al 31 de marzo de 2008, dicha cartera de Créditos Puente se encontraba distribuida de acuerdo a la tabla de la siguiente página:

Distribución geográfica de cartera hipotecaria
 (Saldo al 31/marzo/2008)
 (cifras en miles de pesos)

Distribución Geográfica	Cartera Puente Marzo 2008		Cartera Puente Marzo 2007		Cartera Puente Diciembre 2007		Cartera Puente Diciembre 2006		Cartera Puente Diciembre 2005	
	Créditos	Monto	Créditos	Monto	Créditos	Monto	Créditos	Monto	Créditos	Monto
Aguascalientes	8	66,382	4	35,073	16	129,576	1	64	1	67
Baja California Norte	24	402,843	30	258,256	18	255,749	32	178,571	16	200,282
Baja California Sur	19	74,294	14	75,059	6	25,808	14	130,525	10	65,445
Campeche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coahuila	15	103,620	16	109,654	13	107,503	16	110,933	15	97,750
Colima	1	126	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiapas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chihuahua	11	73,188	16	63,146	15	84,518	16	65,809	9	45,733
Distrito Federal	57	469,717	47	421,287	46	473,538	50	435,856	57	364,357
Durango	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Guanajuato	17	122,892	15	142,210	15	134,213	23	169,521	22	137,385
Guerrero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hidalgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jalisco	34	254,535	17	86,399	27	151,853	21	95,944	23	130,979
Estado de México	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Michoacán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Morelos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nayarit	3	19,890	-	-	3	8,625	-	-	-	-
Nuevo León	48	349,004	56	289,754	47	348,210	52	302,065	59	303,031
Oaxaca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puebla	13	43,116	16	79,287	13	50,885	20	90,442	20	137,541
Querétaro	6	11,631	6	11,472	6	11,472	5	9,781	5	9,293
Quintana Roo	17	239,610	16	70,880	10	202,412	20	166,350	2	6,226
San Luis Potosí	11	88,061	20	81,372	7	81,168	30	98,718	33	104,182
Sinaloa	74	636,744	87	647,037	67	895,629	104	521,730	82	472,207
Sonora	26	121,370	22	146,327	23	142,563	25	127,622	25	113,168
Tabasco	13	50,251	20	114,031	13	57,706	14	94,705	2	64,593
Tamaulipas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tlaxcala	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veracruz	38	296,446	24	132,309	35	264,488	25	135,750	20	142,916
Yucatán	10	29,373	11	57,366	5	20,513	16	62,847	26	120,840
Zacatecas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	445	3,453,093	437	2,820,921	385	3,446,430	484	2,797,235	427	2,515,996

Fuente: Crédito y Casa

Una subcategoría de los Créditos Puente que la Compañía tiene la constituye los créditos para la adquisición de reserva territorial así como para el desarrollo de infraestructura (urbanización y servicios), esto le permite a la Compañía apoyar todo el ciclo de la cadena productiva.

Los Créditos Puente para la adquisición de reserva territorial son a mediano plazo, normalmente entre 12 y 24 meses. Este tipo de créditos se otorgan hasta por el 50% del valor comercial de la reserva correspondiente. Además de la garantía hipotecaria sobre la tierra, estos Créditos Puente se otorgan en el caso que el Promotor presente a satisfacción de Crédito y Casa, un proyecto habitacional que no se ubique en el terreno financiado, para servir como fuente alternativa de pago.

En el caso de los Créditos Puente para el desarrollo de infraestructura, se apoya la construcción de vías de acceso, al igual que el desarrollo de servicios como agua, electricidad y drenaje. Este tipo de créditos también se otorgan hasta por el 50% del valor comercial de la reserva correspondiente, y frecuentemente se requiere que además de la garantía hipotecaria sobre la tierra, que el Promotor otorgue como garantía adicional los flujos que le genere un proyecto habitacional distinto.

Administración y Originación de Cartera Crediticia de Terceros:

La cartera de terceros que administra la Compañía está compuesta por créditos originados por Crédito y Casa con recursos de terceros quienes encargan a la Compañía la administración de dicha cartera., así como por créditos vendidos y/o bursatilizados de los cuales Crédito y Casa mantiene la administración de los mismos. Los ingresos que recibe la Compañía en relación con estos créditos son comisiones por administración así como comisiones por originación, por lo que salvo por el posible efecto en la reducción de dichas comisiones, el desempeño de la cartera

respectiva no afecta de manera directa los resultados financieros de la Compañía. Al 31 de marzo de 2008, de la cartera total administrada por la Compañía, el 42.4% era cartera de terceros.

Entre la cartera de terceros administrada por la Compañía se encuentra la cartera originada conforme al Programa Tradicional de PROSAVI, la cartera vendida a Gmac, y la cartera bursatilizada de la cual Crédito y Casa mantiene la administración de la misma. Crédito y Casa es la SOFOL hipotecaria que administra más créditos otorgados bajo el Programa Tradicional de PROSAVI.

El Programa Tradicional PROSAVI es un programa enfocado al sector más necesitado de la población, aquel con ingresos menores a 5 veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal. En este programa el gobierno federal otorga un subsidio para complementar el enganche por un importe de 8,000 UDIs que representa hasta el 20% del valor de la vivienda.

A partir de noviembre del 2001, los créditos PROSAVI originados por la Compañía son registrados dentro del Balance por lo que dejan de considerarse como cartera de terceros. Antes de noviembre 2001 el producto que manejaba la SHF como Prosavi permitía registrarlo fuera de balance en donde FOVI/SHF daba el crédito y Crédito y Casa se encargaba de la administración de los mismos, cobrando una contraprestación por el servicio. Después de esta fecha, el Prosavi de considera como un producto más ofrecido por FOVI/SHF, en donde lo que otorgan ahora es un fondeo para este producto, motivo por el cual se registra como cartera en balance, sin embargo lo anterior a este fecha queda fuera de balance en administración, es por esto que se tiene todavía créditos Prosavi fuera de balance en administración.

En cuanto a Créditos Puente considerados como cartera de terceros, Crédito y Casa administra aquellos créditos otorgados con recursos provenientes de las Emisiones CREYCB 06, CREYCB 06-2, CREYCB 07 y CREYCB 07-2 mismas que fueron realizadas al amparo de fideicomisos administrados por Banco INVEX. Los créditos que componen esta cartera generan ingresos tanto por margen financiero como por comisiones de originación, los cuales sirven para solventar todos los gastos relacionados con la emisión y operación del fideicomiso, incluyendo entre otros; comisión por colocación, pagos a calificadoras, fiduciario, representante común, garantes, pago de intereses y en su caso principal. Una vez que todos estos gastos han sido cubiertos, cualquier excedente que pueda existir podrá ser retirado por la Compañía en su carácter de Administrador y deberán ser considerados como sus ingresos por la administración de la cartera de Créditos Puente.

Modelo de Originación:

Durante 2003, Crédito y Casa diseñó e implementó un nuevo modelo de originación tanto para Créditos Individuales como para Créditos Puente con el objetivo de hacer más eficiente el otorgamiento de dichos créditos, a través de un proceso ágil, integral y uniforme.

Procedimiento de Originación:

El procedimiento de originación de Créditos Puente se desarrolla de la siguiente manera:

Solicitud: El procedimiento inicia con la solicitud presentada por el Promotor ante una de las oficinas regionales de Crédito y Casa. Dichas oficinas regionales se encargan de recopilar toda aquella documentación necesaria para integrar el expediente de crédito.

Análisis: Una vez recopilada toda la documentación necesaria, se elabora un estudio de crédito al mismo tiempo que se realiza un dictamen técnico y legal. La realización del dictamen técnico incluye un análisis de aquellos factores que Crédito y Casa considera relevantes para la factibilidad y el éxito del desarrollo habitacional (ubicación del proyecto, concentración urbana, factibilidad de servicios, contaminación ambiental y de ruido, restricciones de uso, etc.). En esta etapa también se practica un estudio de mercado. También se considera el historial del Promotor con Crédito y Casa y el tipo de acreditados individuales que resultan de los proyectos que el mismo realiza.

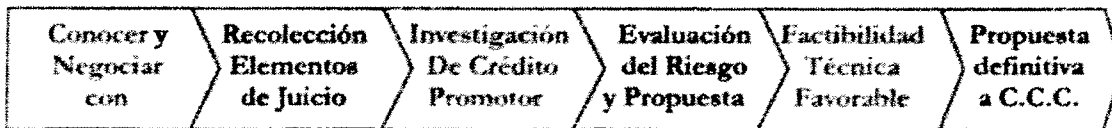
Comité de Crédito: El resultado del análisis crediticio, técnico y jurídico se presenta al Comité de Crédito de la Compañía a efecto de que se dicte la aprobación o rechazo del Crédito Puente. Conforme a sus políticas de crédito, en la aprobación de un Crédito Puente, la Compañía toma en cuenta aspectos como los antecedentes crediticios del Promotor, la situación financiera del Promotor, la viabilidad del proyecto a ser financiado, entre otros.

El Comité de Crédito sesiona al menos una vez por semana, y está compuesto por el director de administración de riesgos, el director jurídico, el director de administración y el director técnico.

Registro del Proyecto: En caso que el proyecto sea autorizado, el proyecto ejecutivo se registra con la SHF (en el caso que el Crédito Puente se esté fondeando con recursos obtenidos con la garantía de pago otorgada por la SHF).

Firma del Crédito Puente: Una vez aprobado, y en su caso registrado el proyecto ejecutivo, se efectúa la firma de las escrituras correspondientes ante notario público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El siguiente diagrama muestra esquemáticamente el proceso que precede al otorgamiento de un crédito para la construcción



¿Quién es el Promotor?
 ¿Por qué es importante que sea nuestro cliente?
 ¿Hicimos buenas referencias en el sector?
 ¿Contacto principal de negocios?
 Opiniones de Fondo?
 Opiniones de cámaras técnicas

Obtención de Estados Financieros.
 Autorización para Investigar en el Buró Nacional de Crédito.
 Relación Patrimonial.
 Documentación Legal de Sociedad.
 Documentación de Garantías.
 Dictámenes Jurídicos.

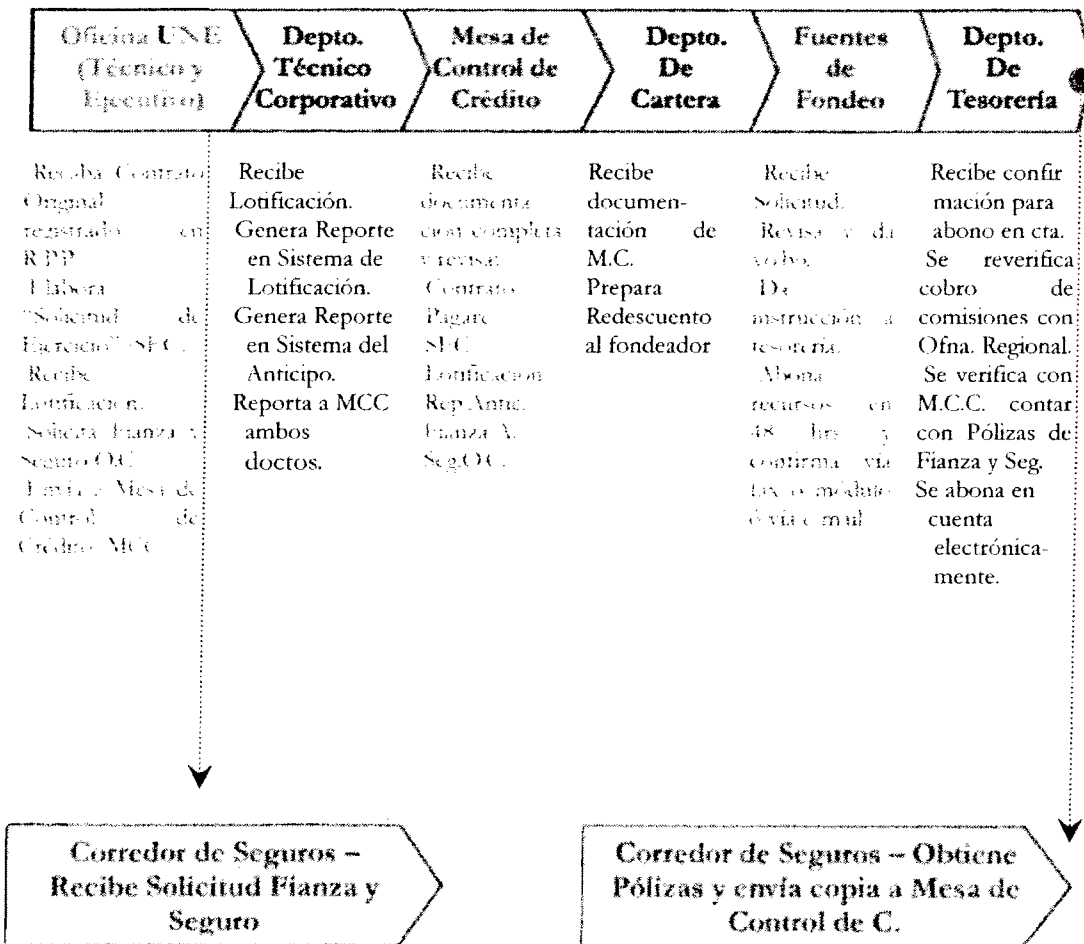
Análisis Financiero.
 Referencias comerciales y Bancarias.
 Análisis del proyecto.
 Suficiencia y Validación Legal.
 BNC con Historial favorable de principal y promotor.
 Evaluación de Solvencia Moral y Económica del Grupo.

Evaluación de Mercado sujeto al Proyecto.
 Evaluación sujeta a definición de fuentes de pago.
 Cobertura y valuación de Garantías (Otros créditos de 2 a 1).
 Asegurar fuente de fondeo (SHF u otro fondeo).

Terminado de Estudio de Factibilidad por Técnico de Instrucción favorable.
 Enviar a Técnico Corporativo para su validación.
 Opinión favorable.

Enviar al Depto. De Crédito el Estudio de Crédito completo previendo validación favorable de Técnico Corporativo que incluye Evaluación final de Riesgo e impresión de calificador de precio.





Documentación de Créditos:

Los Créditos Puente se documentan mediante un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria o fiduciaria celebrado ante notario público y registrado en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble a adquirirse, sobre el cual se construirá el proyecto u otros inmuebles, según sea el caso.

Administración de Cartera:

Cobranza:

La cobranza de los Créditos Puente se realiza a través de las 4 divisiones de negocio de la Compañía y el Corporativo. El mismo ejecutivo de cuenta que originó el crédito a la construcción, tiene como responsabilidad el monitoreo de su pago oportuno, así como del desempeño que está presentando el desarrollo de vivienda, tanto en el avance de la construcción como en su comercialización. Cualquier variación a lo programado es detectada de una manera inmediata, permitiendo tomar las acciones correctivas que sean pertinentes.

Los pagos mensuales de comisiones y de intereses se reciben a través de depósito bancario. En cuanto al pago del principal, las divisiones de negocio supervisan la individualización

de la vivienda y vigilan que los pagos derivados de dichas individualizaciones se apliquen directamente a la liquidación parcial de los Créditos Puente. Estos pagos provienen de los organismos fondeadores de Créditos Individuales (Infonavit, SHF, Fovissste, etc.), y se depositan ya sea directamente a los desarrolladores ó a la Compañía.

Recuperación:

Los Créditos Puente se liquidan con las individualizaciones de viviendas construidas en los proyectos financiados. El financiamiento para el pago de dichas viviendas proviene primordialmente de fondos públicos como el INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, y en menor medida de la banca comercial y organismos estatales de vivienda.

Cartera Vencida:

Conforme a lo dispuesto por los Criterios Contables, las SOFOLES deben registrar en cartera vencida el saldo insoluto de los créditos otorgados, tratándose de créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses (como lo son los Créditos Individuales), cuando los mismos presenten 90 o más días de vencidos.

Con base en los Criterios Contables, al 31 de marzo de 2007, la Compañía contaba con cartera vencida por un monto de \$1,301.9 millones, lo que representaba aproximadamente el 8.2% de su cartera bruta total.

A partir de enero de 2008 Crédito y Casa se esté alineando a la regulación y criterios que aplican a Sofoles con relación bancaria debido a que su empresa tenedora, Grupo Coppel a través de su subsidiaria Coppel Capital, tiene una operación bancaria independiente (BanCoppel). Con base en estos criterios, Crédito y Casa ha tenido que reclasificar cartera individual y cartera puente a cartera vencida, mostrando saldos al 31 de marzo de 2008 de \$703 y \$599 millones respectivamente, esto ha impactando tanto el nivel absoluto, así como la relación de cartera vencida sobre cartera total. A pesar de que estos criterios impactan inicialmente de manera negativa en el perfil de riesgos de la empresa y lo ponen en desventaja con la mayoría de sus competidores que permanecen regulados como Sofol no bancaria, la empresa cree que el carácter más estricto de los lineamientos fortalece en términos de control de riesgos y ofrece mayor transparencia a los mercados.

Así mismo, cabe la pena mencionar que de acuerdo a la CNBV, el Criterio Contable para considerar una cartera morosa como vencida ha cambiado durante los últimos años. En el 2001, se consideraba con Cartera Vencida a aquella que tuviese mas de 180 días de morosidad, para el 2002 el criterio se redujo a mas de 150 días morosidad, disminuyendo a 90 días ó mas a partir del 2003.

Cartera Renovada y Reestructurada

Al 31 de marzo de 2008, Crédito y Casa contaba con 96 créditos puentes por un monto de \$575.3 millones que han sido renovados, esto representa el 16.7% de la cartera puente y el 3.6% del total de la cartera. Adicionalmente, se contaba con 86 créditos puente por un monto de \$820.4 millones que han sido reestructurados, dicha cantidad representa el 23.8% de la cartera puente y 5.2% del total de la cartera. Este tipo de cartera corresponde a operaciones en las que se han realizado convenios modificatorios, incluyendo el caso en donde el pago de intereses se ha diferido al vencimiento no obstante que inicialmente se habían contratado con forma de pago mensual.

Con respecto a la cartera individual, al 31 de marzo del 2008, no había ningún crédito que hubiese sido renovado. En el mismo tenor, había 278 créditos que tienen una reestructura, esto representa el 0.3% de la cartera individual y el 0.2% de la cartera total. Este tipo de cartera corresponde a operaciones en las que se han firmado convenios para modificar el esquema de pagos originalmente pactado.

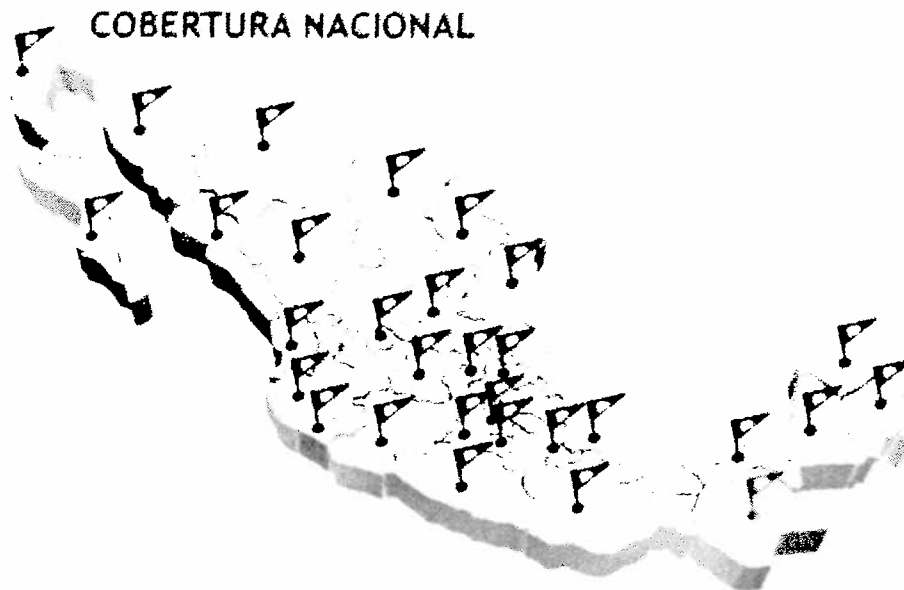
2.2. Canales de Distribución

Presencia Nacional:

La Compañía cuenta con presencia a nivel nacional al contar con 115 oficinas y/o puntos de cobranza en 61 ciudades, en 28 estados de la República Mexicana (Un Corporativo, 4 divisiones de negocios, 22 Sucursales y 82 Módulos de Cobranza). La Compañía ha dividido sus operaciones nacionales en 4 divisiones de negocios. Cada división de negocio está encargada de supervisar las operaciones de la Compañía en los estados que le corresponden y están divididas por zonas Noroeste, Occidente, Sureste y Centro. Entre las responsabilidades específicas de cada división de negocio se encuentran la originación, supervisión, administración y cobranza.

Cada División de Negocio administra las sucursales y los módulos de cobranza que se encuentran en su zona. En la actualidad, la Compañía cuenta con 22 sucursales y 82 módulos de cobranza. Los módulos de cobranza están generalmente ubicados dentro de los desarrollos habitacionales donde la Compañía tiene un elevado nivel de Créditos Individuales y permiten estar en contacto directo con los acreditados, factor que ha sido de primordial importancia para adecuada administración de la cartera. Dichos módulos están dedicados primordialmente a recibir cobranza pero también realizan funciones de información y aclaración.

A continuación se encuentra un mapa de la República Mexicana en el cual se muestra la presencia de la Compañía en cada uno de los estados donde tiene representación:



Esquemas de Venta:

En cuanto a sus operaciones de Créditos Puente, el principal punto de contacto con el Promotor se hace a través de las sucursales o a través de personal ubicado en las oficinas centrales de la Compañía en la ciudad de Culiacán, Sinaloa.

Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La Compañía es en la actualidad es propietaria de la marca Crédito y Casa así como de su logo distintivo según consta en el registro del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. La vigencia de dicho registro es hasta septiembre del 2010 y puede ser renovable de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

2.4. Principales Clientes

Por la naturaleza de las operaciones de Créditos Individuales de Crédito y Casa, ésta no cuenta con clientes que, en lo individual puedan considerarse de relevancia para sus operaciones, ni existe concentración de sus activos en determinados clientes. Al 31 de de 2008, la Compañía administraba 87,594 Créditos Individuales.

Crédito y Casa considera que tampoco existe concentración de sus activos en cuanto a sus operaciones de Créditos Puente. De los \$3,453.1 millones en Créditos Puente que Crédito y Casa tenía registrados al 31 de marzo de 2008 en balance, el Promotor que más representaba en dicha cartera, representaba el 10.8% del saldo de dichos Créditos Puente. La cartera de Créditos Puente se encuentra pulverizada en un total de 445 proyectos, los cuales son construidos por un total de 201 Promotores. La tabla siguiente describe la concentración que al 31 de marzo de 2008, tenían los principales desarrolladores.

Concentración de cartera de Créditos Puente por cliente
(Saldo al 31/marzo/2008)
(cifras en miles de pesos)

Promotor	Monto	%
Promotor 1	373,454	10.82%
Promotor 2	274,656	7.95%
Promotor 3	250,851	7.26%
Promotor 4	99,950	2.89%
Promotor 5	75,819	2.20%
Promotor 6	72,779	2.11%
Promotor 7	72,071	2.09%
Promotor 8	67,200	1.95%
Promotor 9	64,996	1.88%
Promotor 10	63,906	1.85%
Promotor 11	59,591	1.73%
Promotor 12	54,986	1.59%
Promotor 13	51,769	1.50%
Promotor 14	50,762	1.47%
Promotor 15	48,729	1.41%
Otros 186 Promotores	1,771,575	51.30%
Total Puentes Balance	3,453,093	100.00%

Fuente: Crédito y Casa

2.5. Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Regulación en General.

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

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

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

Conforme a la fracción IV del artículo 103 de la LIC, son aplicables a las SOFOLES las Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito. Adicionalmente, las SOFOLES son supervisadas por la CNBV.

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

Ley de Instituciones de Crédito.

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

Código Civil Federal.

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Código de Procedimientos Civiles del D.F. y sus correlativos para cada estado.

Ley de Concursos Mercantiles.

Ley del Notariado para el D.F. y sus correlativos para cada estado.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y sus correlativos para cada estado.

Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

Ley del Banco de México.

Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ley del Mercado de Valores.

Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

Reglamento de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ley del Impuesto al Activo.

De conformidad con las reformas a la Ley de Instituciones de Crédito, a partir del 18 de julio de 2013, las autorizaciones que hayan sido otorgadas por la SHCP a las SOFOLES en términos del artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, quedarán sin efecto por ministerio de ley, sin que por ello estén obligadas a disolverse y liquidarse, aunque para continuar operando deberán: (i) reformar sus estatutos sociales eliminando toda referencia de la cual pueda inferirse que son SOFOLES y continuar operando bajo la forma de sociedad financiera de objeto múltiple no regulada, o (ii) contar con la autorización correspondiente de la SHCP para reformar sus estatutos y por lo tanto continuar operando bajo la figura de sociedad financiera de objeto múltiple regulada y

en cualquiera de dichos casos presentar las reformas señaladas en el instrumento público correspondiente ante la SHCP. Si dichas SOFOLES no cumplen con lo mencionado en el presente párrafo, entrarán por ministerio de ley en estado de disolución y liquidación.

SOFOMES

Al amparo de los decretos descritos, las actuales SOFOLES deberán transformarse en otro tipo de intermediario financiero, incluyendo la figura de SOFOMES.

Las SOFOMES pueden ser de dos tipos:

(i) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas: SOFOMES que mantengan vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que forman parte instituciones de crédito, las que estarán sujetas al cumplimiento de la Ley de Instituciones de Crédito y a supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y a las que se les deberá adicionar las palabras "entidad regulada" o su abreviatura "E.R"; o bien,

(ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas: SOFOMES en cuyo capital no participen, cualesquiera de las entidades a que se refiere el párrafo anterior. Estas sociedades deben agregar a su denominación social la expresión "sociedad financiera de objeto múltiple" o su acrónimo "SOFOM", seguido de las palabras "entidad no regulada" o su abreviatura "E.N.R.". Las sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas no están sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Capital Mínimo y Requisitos de Capitalización. El Decreto no establece capitales mínimos ni limitantes respecto a la inversión en el capital pagado y reservas de las SOFOMES, por lo que resultan aplicables las reglas generales aplicables a las sociedades anónimas, es decir deben de cumplir con un capital mínimo de \$50,000 M.N.

Asimismo, el Decreto no establece requisitos mínimos de capitalización para las SOFOMES.

Inversión Extranjera. La legislación aplicable no limita el porcentaje de participación de extranjeros en las SOFOMES.

Fondeo. Las fuentes de fondeo de las SOFOMES serán a través de la banca comercial y de desarrollo, así como del mercado de valores o de sus propios accionistas.

Al tornarse en SOFOMES, las actuales SOFOLES podrán realizar como objeto social principal y habitual la realización de arrendamiento financiero, factoraje financiero y crédito en sus distintos tipos, con fondeo propio, de la banca o del mercado de valores. Las SOFOMES contarán con todas las ventajas financieras, procesales y fiscales con las que actualmente cuentan las SOFOLES.

Las operaciones de las SOFOMES se regulan por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito ("LGOAAC"), la cual establece que la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero, se considerarán actividades auxiliares del crédito, y salvo que tengan vínculos patrimoniales con intermediarios financieros regulados, las SOFOMES no requieren de autorización alguna por parte del Gobierno Federal.

Jurisdicción de la CONDUSEF para las SOFOMES.

La protección y defensa de los derechos e intereses del público usuario de los servicios que presten las SOFOMES, está a cargo de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los

Usuarios de Servicios Financieros ("CONDUSEF")¹, las cuales le deberán informar de su constitución dentro de los 10 hábiles siguientes la inscripción de su escritura constitutiva en el Registro Público del Comercio. La CONDUSEF cuenta con facultades de supervisión y vigilancia.

Las SOFOMES deben informar al público en relación a los intereses y comisiones y enviar estados de cuenta a sus acreditados, siendo la CONDUSEF la autoridad encargada de vigilar el cumplimiento de dichas obligaciones.

Se confieren a la CONDUSEF, las facultades que la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado otorga a la CNBV, respecto a las SOFOMES No Reguladas que otorguen crédito garantizado.

Mientras la Compañía continúe operando bajo la forma de SOFOL, continuará sujeta a lo siguiente:

Constitución y Organización

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

Las SOFOLES deben contar con un capital mínimo que se actualiza anualmente conforme a los requerimientos que fija la CNBV.

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

En las SOFOLES controladas por mexicanos, como es el caso de Crédito y Casa, existe libertad respecto a su estructura accionaria pudiéndose contemplar una o varias series, así como acciones de voto limitado o con derechos corporativos restringidos.

Operaciones y Prohibiciones

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

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

Las SOFOLES tienen prohibido realizar las siguientes operaciones:

- I. Captar recursos en términos distintos a los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las Reglas expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II. Celebrar operaciones y otorgar servicios en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de las políticas generales de la sociedad;
- III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las sociedades sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general;
- IV. Comerciar con mercancías y servicios de cualquier clase;
- V. Participar en sociedades distintas de las señaladas en las reglas aplicables y explotar por su cuenta o de terceros establecimientos mercantiles o industriales o fincas rústicas. La CNBV podrá

¹ En virtud de la jurisdicción de la CONDUSEF, los servicios ofrecidos por las SOFOMES no se encuentran sujetos a la supervisión de la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco).

autorizar que continúe su explotación cuando las reciban en pago de créditos o para aseguramiento de los ya concertados, sin exceder del plazo de un año cuando se trate de inmuebles urbanos y de dos años cuando se trate de establecimientos mercantiles o industriales, o de inmuebles rústicos.

VI. Destinar los recursos que capten a fines distintos de los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las reglas expedidas por la SHCP, y

VII. Realizar operaciones no autorizadas por la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

Regulación Prudencial

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

Los principales conceptos de dichas disposiciones se enumeran a continuación:

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

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

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

Catálogo de cuentas de la CNBV

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

Reglas para Prevenir el Lavado de Dinero.

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

Identificación del Cliente: Las SOFOLES deben abrir y mantener un expediente con la información que se detalla en la regulación con el propósito de conocer a su clientela.

Reporte sobre Operaciones Sospechosas: Debe de presentarse un reporte a la Procuraduría Fiscal de la Federación cuando en alguna operación se realicen pagos con instrumentos monetarios (efectivo, cheques de viajero o oro y plata amonedados) por arriba de ciertos límites.

Reporte sobre Operaciones Relevantes: Deben presentar también reportes sobre operaciones cuya cuantía no sea superior a la mencionada en el párrafo anterior, pero que por su naturaleza exista la suposición de que pudieran ser objeto de lavado de dinero. La definición de dichas operaciones debe estar contenida en los manuales elaborados por las SOFOLES y autorizados por la Procuraduría Fiscal de la Federación.

Capacitación y Difusión: El personal debe conocer las reglas y los procedimientos aplicables.

Sanciones y Delitos

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

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

Protección de los Intereses del Público

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

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

Autoridades Regulatorias:

Crédito y Casa está regulada por las Sigüientes autoridades:

Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

Banco de México;

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Comisión para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieras

Regulación por parte de SHF

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

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

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

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

Composición accionaria.

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

Los intermediarios financieros cuyos socios, promotores de vivienda o constructores, cuenten en su conjunto con la tenencia accionaria superior al 10 por ciento.

Las sociedades financieras cuyos socios personas físicas o morales detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más del 25 por ciento del capital en los términos señalados en el punto 5.6 siguiente.

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

Estar integradas por organismos financieros internacionales

Estar constituidas con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando estas últimas estén integradas, al menos en un 90 por ciento, por socios personas físicas; y

Estar integradas por socios personas morales mexicanas o extranjeras con participación hasta del 99 por ciento del capital; siempre y cuando coloquen títulos en bolsa o sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en bolsa y en ningún caso tengan socios de control. Quedan exceptuadas de este inciso las sociedades financieras que se detallan en el párrafo anterior.

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

Cartera Vencida.

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

En caso de que el número de créditos individuales con cuatro o más mensualidades consecutivas no pagadas, de la cartera fondeada o garantizada por la SHF, exceda del 3.5 por ciento del número total de créditos en cartera, los intermediarios financieros, deberán enviar un reporte con base en la información utilizada por los auditores externos, indicando las causas del deterioro de la cartera. Con base en dichos reportes, la SHF podrá contratar una auditoría especial para determinar las causas del deterioro de la cartera. Los intermediarios financieros deberán proporcionar en forma inmediata la información relevante que se les solicite para que la auditoría pueda ser realizada en un plazo máximo de tres meses.

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

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

Diversificación de la Cartera.

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

Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.

El saldo insoluto de los créditos que el intermediario financiero otorgue sin garantía hipotecaria o fiduciaria, más los créditos cuya garantía hipotecaria o fiduciaria sea inferior a la

relación uno a uno en su originación, exceptuando las operaciones de financiamiento entre intermediarios financieros, no deberá ser mayor del 30 por ciento de su capital contable.

Saldo insoluto máximo de créditos para la construcción.

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

El saldo de los créditos será revisado mensualmente.

Apalancamiento.

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

7.2 por ciento del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con garantía de la SHF

8 por ciento del saldo insoluto de los créditos otorgados para la construcción y otros fines.

El mínimo de los siguientes:

100 por ciento de los bonos subordinados adquiridos por bursatilización de cartera

7.2 por ciento de la cartera de créditos individuales que conforma el activo del fideicomiso que emitió los bonos subordinados adquiridos u 8 por ciento en el caso de cartera de créditos otorgados para la construcción y otros fines.

Créditos Relacionados.

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

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

La revisión al saldo de los créditos relacionados se realiza mensualmente.

Incumplimiento a Regulación SHF.

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

Disposiciones Transitorias.

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

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

El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la Sociedad contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos. Las nuevas obligaciones que suscriba o contraiga la SHF a partir del 1° de enero de 2014 no contarán con la garantía del Gobierno Federal.

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

Ventajas Procesales de las SOFOMES

Conforme al Decreto las ventajas procesales de que gozan las SOFOMES serán las mismas de las que gozan las SOFOLES, las cuales se pueden resumir de la siguiente manera:

Títulos Ejecutivos. Los contratos en que se hagan constar créditos, arrendamientos financiero o factorajes financiero que otorguen las SOFOMES, siempre que dicho instrumento vaya acompañado de la certificación del estado de cuenta respectivo por el contador de la SOFOM, será título ejecutivo mercantil, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito alguno.

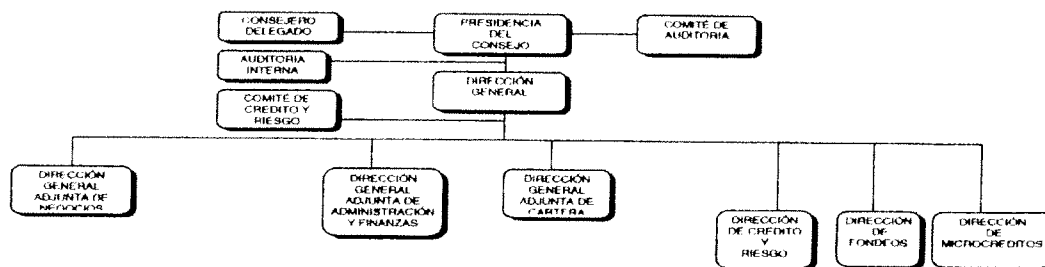
Hipoteca Industrial. Conforme al Decreto las SOFOMES tienen el beneficio de que se otorguen hipotecas industriales a su favor tratándose de acreditadas dedicadas a actividades industriales, agrícolas, ganaderas, primarias, comerciales o de servicios.

Cesión de Créditos Hipotecarios. Adicionalmente, por ser las SOFOMES entidades financieras, en términos del artículo 2926 del Código Civil Federal (y los artículos correlativos que existen en la mayoría de los Códigos Civiles de los distintas entidades federativas), podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor. Asimismo, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor del o los cesionarios, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

Facultad de Actuar como Fiduciarias. Conforme al Decreto, las SOFOMES podrán actuar como fiduciarias exclusivamente en fideicomisos de garantía, sujeto a las reglas y limitaciones establecidas en el propio Decreto.

2.6. Estructura organizacional y áreas operacionales

Crédito y Casa cuenta con una estructura que combina cobertura geográfica con especialización de producto para proveer un adecuado servicio al cliente. La atención al cliente se brinda desde cada una de las 4 Divisiones de Negocio. De manera paralela y centralizada existe un corporativo conformado por ocho direcciones, mismas que brindan a las UNEs el soporte requerido en el desempeño de sus funciones.



2.7. Recursos Humanos

A partir de primero de enero de 2008, Hipotecaria Crédito y Casa dejó de utilizar los servicios de La Compañía Servicios de Consultoría y Administración, S.C., misma que antes de esta fecha satisfacía las necesidades de personal a través de un contrato de prestación de servicios, por lo que a partir de la fecha arriba señalada, todo el personal paso a formar parte de Crédito y Casa.

Al 31 de marzo de 2008, un total de 1,035 personas prestaban sus servicios a Servicios de Consultoría y Administración, S.C.

2.8. Desempeño Ambiental

En virtud de la naturaleza de sus operaciones, la Compañía no está sujeta a normas de carácter ambiental.

2.9. Información de Mercado

El mercado de financiamiento a la vivienda es atendido en su mayor parte por dos tipos de entidades, entidades gubernamentales (como es el caso de INFONAVIT, la SHF y FOVISSSTE) y entidades privadas (como es el caso de los bancos comerciales y las SOFOLES). Adicionalmente, pero en menor medida, dicho mercado es atendido a través de esquemas de autofinanciamiento u otros esquemas de financiamiento.

Durante los últimos 20 años el esquema de financiamiento a la construcción de vivienda ha cambiado radicalmente; a principios de la década de los 80's la banca comercial fondeaba cerca del 40% de los recursos destinados a esta actividad, en el año de 1992 esta participación creció al 68%. Sin embargo después de la crisis económica de 1995, la banca comercial se fue retirando de manera prácticamente total, al grado que para el año 2001 financiaba únicamente el 1% de las necesidades del sector vivienda. Durante 2007, la Banca continuó con su tendencia ascendente mostrada durante los últimos años en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios.

Participación de diferentes instituciones en el financiamiento del sector vivienda (*)

Año	Número de viviendas (Unidades)	Total (Mill. de pesos corrientes)	Inversión ejercida				
			Participación por principales organismos				
			INFONAVIT	FOVI/ SHF	FOVISSSTE	Banca comercial	Otros
1983	146,990	164	39.9%	6.5%	6.8%	38.7%	8.2%
1984	198,189	371	34.9%	8.5%	7.0%	38.5%	11.1%
1985	240,931	666	36.6%	7.6%	6.1%	38.5%	11.1%
1986	256,496	1,205	30.4%	7.3%	7.1%	33.3%	21.8%
1987	288,136	3,238	24.9%	6.6%	5.5%	44.5%	18.6%

1988	264,449	6,117	28.6%	7.3%	6.3%	45.6%	12.2%
1989	325,029	7,163	31.2%	11.2%	7.1%	40.1%	10.5%
1990	433,661	9,776	34.5%	9.5%	7.6%	34.4%	14.0%
1991	409,694	11,089	35.0%	9.6%	11.9%	26.6%	16.9%
1992	429,868	30,675	17.3%	3.5%	2.7%	68.4%	8.1%
1993	525,270	34,186	25.9%	4.5%	3.9%	59.4%	6.2%
1994	561,270	34,351	25.2%	8.5%	5.5%	54.4%	6.3%
1995	544,790	20,714	43.1%	15.1%	6.7%	26.7%	8.5%
1996	591,566	18,533	62.4%	9.5%	8.1%	6.5%	13.6%
1997	566,785	20,501	56.1%	15.3%	8.1%	6.3%	14.2%
1998	430,299	24,927	59.8%	16.8%	7.7%	4.2%	11.5%
1999	463,644	42,237	75.7%	9.2%	6.8%	1.1%	7.2%
2000	476,788	59,086	73.4%	11.1%	5.9%	1.1%	8.5%
2001	461,927	62,754	63.7%	18.0%	7.7%	1.0%	9.6%
2002	704,512	77,862	65.9%	13.1%	4.6%	6.9%	9.5%
2003	735,168	114,707	48.7%	12.3%	15.3%	8.6%	15.1%
2004	815,023	133,601	45.7%	15.4%	10.9%	15.7%	12.3%
2005	768,532	159,469	48.8%	10.5%	9.6%	19.5%	11.6%
2006	750,000	183,204	43.4%	12.6%	8.5%	20.5%	15.0%

(*) Considera financiamiento tanto a la vivienda nueva, como usada, así como mejoramiento y autoconstrucción

Fuente: Conafovi

La administración del Presidente Felipe Calderon ha considerado, desde su inicio, a la vivienda como una prioridad de su gobierno. El Ejecutivo Federal formuló el Programa Sectorial de Vivienda 2007-2011, en el cual se instrumentan diversas medidas con el propósito de lograr el fortalecimiento del financiamiento público y privado. Es así como ahora, tres instituciones de carácter público (INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE) cubren más del 66% del fondeo a la vivienda.

Entidades Gubernamentales

Las principales entidades del sector público involucradas en el financiamiento a la vivienda son el INFONAVIT, la SHF y el FOVISSSTE. INFONAVIT y FOVISSSTE otorgan créditos de manera directa a Adquirentes de vivienda en tanto que la SHF canaliza sus recursos a través de intermediarios financieros como bancos comerciales y SOFOLES.

INFONAVIT

El INFONAVIT fue fundado en 1972 por el gobierno, sindicatos de trabajadores y trabajadores del sector privado. Antes de 1992, el INFONAVIT se encargaba de adquirir reservas territoriales, diseñar y construir viviendas y seleccionaba derechohabientes a efecto de otorgales créditos hipotecarios. A partir de 1992, el INFONAVIT funciona como un fondo de vivienda y un sistema de pensiones que proporciona financiamiento a sus derechohabientes principalmente para la adquisición de Vivienda de Interés Social. El INFONAVIT es fondeado principalmente a través de aportaciones patronales con relación a empleados del sector privado equivalentes al 5% de su salario.

Con el objetivo de estimular el financiamiento por parte del sector privado, en 1997 se reformó al INFONAVIT a efecto de permitir a Adquirentes de vivienda el utilizar sus saldos acumulados de contribuciones al INFONAVIT como garantía de créditos hipotecarios otorgados por el sector privado y para permitir a entidades del sector privado a co-financiar créditos hipotecarios de la mano del INFONAVIT.

El INFONAVIT ha participado en el objetivo de la administración actual de construir 750,000 casas nuevas por año a partir del 2006, comprometiéndose a otorgar 375,000 créditos hipotecarios nuevos anualmente durante dicho tiempo.

De acuerdo con cifras de la CONAFOVI, durante los ejercicios de 2004, 2005, y 2006, el INFONAVIT otorgó aproximadamente 305,975, 376,444, y 421,745 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 40.1%, 44.3%, y 54.9% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

En el 2002, el INFONAVIT aprobó el programa de "apoyo Infonavit" que es un plan de cofinanciamiento que permite a los trabajadores, que no cuenten con un crédito tradicional, adquirir uno a través de la banca y los SOFOLES. Por medio de este mecanismo el INFONAVIT entregará el saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador y un crédito por el monto correspondiente al 5 por ciento de la aportación patronal durante el plazo estimado de vida del crédito, que se estima ascienda en promedio a 75 mil 800 pesos.

FOVISSSTE

El gobierno estableció el FOVISSSTE en el año de 1972 como un fondo de pensiones para el beneficio de empleados del sector público y para otorgar financiamiento para Vivienda de Interés Social. El FOVISSSTE obtiene sus fondos a través de contribuciones realizadas por el gobierno, equivalentes al 5% de los salarios de los empleados del sector público y a través de la administración de su propio portafolio de activos. Después de una reforma en 1994, el gobierno mexicano administra al FOVISSSTE de una manera similar al INFONAVIT y permite al FOVISSSTE co-financiar créditos hipotecarios con entidades del sector privado a efecto de maximizar los recursos disponibles.

Como parte de su esfuerzo de apoyar el programa de vivienda de la actual administración, el FOVISSSTE busca incrementar el número de créditos hipotecarios otorgados a 100,000 créditos hipotecarios anuales entre los años 2003 y 2004 de los 20,000 anuales que ha promediado durante los últimos años.

Durante los ejercicios de 2004, 2005, y 2006, el FOVISSSTE otorgó aproximadamente 60,168, 42,317, y 79,047 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 7.9%, 7.8%, y 10.3% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

SHF

Como resultado de una reforma gubernamental en el año de 2001, la SHF fue creada para ser la sucesora del FOVI. El FOVI fue establecido por el gobierno federal en el año de 1963 como un fideicomiso administrado por el Banco de México a efecto de otorgar créditos hipotecarios a Adquirentes calificados de bajos recursos. En la actualidad, la SHF funciona como una institución de banca de desarrollo. La SHF obtiene recursos del Banco Mundial, del gobierno de México y a través de otras actividades relacionadas con su objeto. La SHF otorga financiamiento a través de intermediarios financieros como bancos comerciales y SOFOLES. Al mismo tiempo, los bancos o SOFOLES originan y administran dichos créditos hipotecarios.

Tradicionalmente, la SHF financiaba tanto Créditos Individuales como Créditos Puente. A partir del 1 de enero del 2003, la SHF dejó de financiar de manera directa Créditos Puente y en su lugar ha ofrecido a los intermediarios financieros, actuar como su garante en la obtención de financiamiento para fondear dichos Créditos Puente.

Después de la reforma del 2001, la función primordial de la SHF es impulsar el crecimiento y desarrollo del mercado primario y secundario hipotecario en México.

Durante los ejercicios de 2004, 2005, y 2006, la SHF fondeo aproximadamente 65,320, 54,449, y 40,378 créditos hipotecarios respectivamente a través de intermediarios financieros, lo que representó el 8.6%, 10.2%, y 5.3% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

Otras Agencias Gubernamentales

Existen otras agencias gubernamentales también involucradas en el sector como son FONHAPO y FIVIDESU. Estas instituciones canalizan sus recursos a través de organizaciones federales, paraestatales, estatales o municipales o de manera directa a acreditados individuales.

Entidades del Sector Privado

Las entidades del sector privado que más han participado en el sector de financiamiento hipotecario son los bancos comerciales y las SOFOLES hipotecarias.

Bancos Comerciales

El crecimiento de sector vivienda durante los años 1988 a 1994 se debió principalmente al incremento en la actividad de financiamiento por parte de los bancos comerciales. Sin embargo, a partir de la crisis económica de 1994 y 1995 los bancos comerciales disminuyeron sustancialmente sus operaciones en el ramo hipotecario. La afectación severa a la calidad de sus activos crediticios obligaron a la mayoría de los bancos a participar en programas de reestructuración de su cartera hipotecaria.

A partir de 2001, los bancos comerciales han comenzado de nuevo a otorgar créditos hipotecarios concentrándose en los sectores de Vivienda Media y Vivienda Residencial.

Durante los ejercicios de 2004, 2005, y 2006, los bancos comerciales otorgaron aproximadamente 29,206, 55,537, y 67,695 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 3.9%, 22.9%, y 8.8% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

SOFOLES Hipotecarias

Las SOFOLES son el resultado de una reforma a la Ley de Instituciones de Crédito Publicada el 23 de diciembre de 1993. Las primeras SOFOLES hipotecarias empezaron a operar en el año de 1995. A partir de 1995, la cartera de créditos hipotecarios de las SOFOLES ha experimentado un crecimiento importante como consecuencia, principalmente, del fondeo por parte de FOVI y actualmente la SHF.

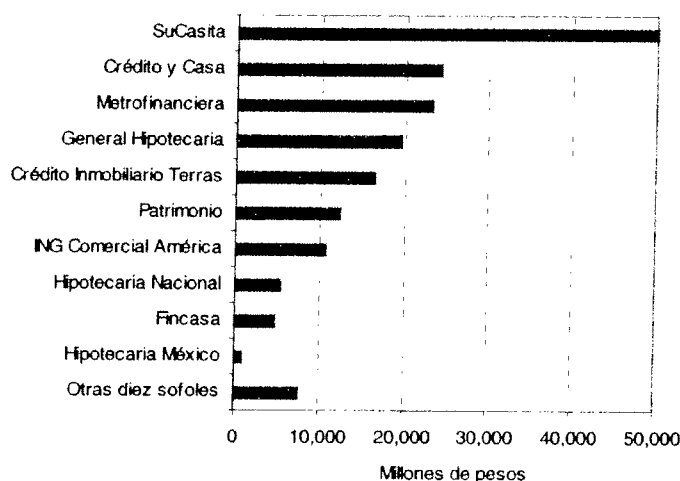
La gran mayoría de las SOFOLES se han dedicado a financiar al sector de Vivienda de Interés Social. La especialización de las SOFOLES, se debe en parte a que debido a las restricciones de su objeto, y lo reciente de su creación, no habían podido acceder fuentes de fondeo distintas a FOVI y a SHF, las cuales promovían casi exclusivamente proyectos dentro de dicho sector social. Sin embargo, en los últimos años, las SOFOLES hipotecarias, como consecuencia de su éxito comercial y desempeño financiero han podido acceder a financiamiento bancario y bursátil, ya sea a través de líneas de crédito bancarias, emisiones de papel bursátil o emisiones o transacciones estructuradas. Conforme a la legislación vigente, las SOFOLES hipotecarias no pueden captar recursos del público y deben financiarse ya sea con capital o créditos de instituciones financieras nacionales o extranjeras o mediante la colocación de valores.

El 18 de julio de 2006, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo de modificación al marco jurídico en el que se crean las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom), las cuales se definen como sociedades anónimas que en sus estatutos sociales contemplan expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de una o más de las

actividades relativas al otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento financiera o factoraje financiero, sin necesidad de requerir autorización de la SHCP y de carga regulatoria. (Fuente: Conafovi)

De acuerdo con cifras de la AMFE, al 29 de febrero de 2008, últimas cifras reportadas por este organismo, existían 21 SOFOLES hipotecarias que administraban una cartera de \$178,928.7 millones (incluyendo cartera de terceros).

Cartera hipotecaria administrada por Sofol
(Saldo al 29/febrero/2008)



Fuente: AMFE

A partir de 1995, las SOFOLES hipotecarias desplazaron a la banca comercial como las instituciones con mayor actividad en el sector hipotecario. De acuerdo al tercer informe de gobierno, de 1995 a 2000, las SOFOLES hipotecarias originaron aproximadamente 180,515 créditos hipotecarios, durante el mismo periodo, la banca comercial se limitó a originar 29,643 créditos de este tipo.

De acuerdo con cifras de la AMFE, durante el periodo de 2001 a 2003, las SOFOLES hipotecarias han originado alrededor de 50,000 créditos hipotecarios por año. De acuerdo con cifras de la CONAFOVI, en el caso de la banca comercial, el 2003 fue el primer año en casi una década que se superó la cifra de 10,000 hipotecas otorgadas, cifra que todavía se considera muy baja cuando se compara con los cerca de 130,000 créditos hipotecarios que otorgó durante 1992 y otros 100,000 en 1993.

La evolución de Crédito y Casa dentro del sector de las SOFOLES hipotecarias ha sido de un importante crecimiento. La Compañía era la novena SOFOL hipotecaria en importancia al cierre de 1997, para el 31 de diciembre del 2000, Crédito y Casa era ya la quinta SOFOL hipotecaria más grande medida con base en activos. En esa misma fecha Hipotecaria Mexicana era la tercera SOFOL hipotecaria más grande con base en activos. Después de la fusión de ambas entidades, al 31 de diciembre de 2002, Crédito y Casa era la tercera SOFOL hipotecaria más grande, lugar en el cual permaneció el 31 de marzo de 2008.

Ventajas Competitivas

La Compañía considera que cuenta con las siguientes ventajas competitivas:

Eficiencia en Originación y Administración de Créditos Hipotecarios: La Compañía considera que sus nuevos modelos de originación y administración de créditos le permiten originar créditos de alta calidad de una manera eficiente y automatizada disminuyendo sus costos de originación y facilitando la supervisión continua del crédito respectivo. . Igualmente, con la reciente implementación de la función de pre-cobranza de su centro de atención telefónico, la Compañía ha completado sus procedimientos de recuperación con procedimientos preventivos que le han permitido mantener la calidad financiera de sus activos crediticios.

Conocimiento del cliente: Una de las ventajas competitivas de Crédito y Casa es el conocimiento tan cercano que tiene de sus clientes. Con 115 oficinas, de las cuales 82 son módulos de cobranza ubicados en los principales desarrollos de vivienda, y un ejecutivo asignado a cada uno los más de 86,000 clientes con que cuenta la Compañía; le permiten a esta tener contacto personal que la banca comercial no puede igualar. Gracias a este conocimiento se puede tener un control mucho mas estricto de la cobranza, así como encarar de manera inmediata un problema en cuanto esté aparezca y plantear soluciones lo mas acordes a las causas que lo originaron.

Sistemas: La Compañía ha invertido cantidades importantes en la adquisición de nuevos sistemas y en la implementación de nueva tecnología que le permiten dar seguimiento continuo a los movimientos que presenta su cartera y que le permite supervisar las operaciones regionales de la misma. . El pilar de esta infraestructura de tecnología se basa en Abanks, un sistema con tecnología de punta para el manejo de cartera, instalado durante el 2004, y que ha demostrado en mas de 50 instituciones de crédito a nivel Latinoamericano su flexibilidad y robustez. La Compañía considera que el manejo de información de manera oportuna y estandarizada será uno de los factores que le permitirá acceder de manera continua a los mercados financieros.

Estructura Operativa: La Compañía se ha organizado geográficamente a través de 10 unidades de negocios. Cada una de dichas unidades de negocio cuenta con capacidad para atender y resolver temas relacionados con todos los aspectos operativos de la Compañía, esto le permite estar en contacto continuo con el cliente y atender sus necesidades de una manera oportuna. Igualmente, los sistemas de comunicación de la Compañía le permiten mantener una estricta supervisión de dichas unidades de negocio y sus oficinas dependientes, lo que le permite atender las necesidades de sus operaciones a lo largo de la República Mexicana.

Desventajas Competitivas

Hipotecaria Crédito y Casa ha demostrado que la originación y administración de créditos hipotecarios es una de sus principales fortalezas. Sin embargo, la Compañía no cuenta con la fortaleza financiera que tiene la banca comercial, expresada en capacidad de fondeo. El reto hacia el futuro será continuar ofreciendo productos hipotecarios competitivos, a través de la búsqueda de distintas fuentes de fondeo, a la fecha Crédito y Casa está ya trabajando arduamente en los temas de diversificación de fondeo.

2.10. Estructura Corporativa

Con fecha 21 de noviembre de 2007, se celebró la Asamblea que autoriza la venta de la totalidad (menos una) de las acciones de Crédito y Casa, quedando integrado el Capital Social por dos clases de acciones, con valor nominal de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) cada acción. La clase I representa el capital fijo sin derecho a retiro, el cual está representando por 187,224,999 acciones nominativas, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 95,484,749 corresponden a la serie "A" y las restantes 91,740,250 acciones corresponden a la serie "B"

La clase II representa la parte variable del capital social, cuyo monto es ilimitado.

La Estructura Accionaria se describe en el apartado 3. Administradores y Accionistas

2.11. Descripción de los Principales Activos

La Compañía tiene como principales activos fijos, los siguientes:

Los activos totales de la Compañía ascendieron en marzo de 2008 a \$19,415.8 millones, de esta cantidad, el 79.0% corresponde a la cartera neta, y 6.7% a efectivo e inversiones. Los activos fijos de Crédito y Casa representan un porcentaje relativamente bajo de sus activos totales; 0.3% y si se agregan los bienes adjudicados se llega al 4.5%.

Crédito y Casa cuenta con 115 oficinas constituidas de la siguiente manera: Corporativo, 4 divisiones de negocios, 22 sucursales y 82 casetas de cobro. La Compañía cuenta con 53 inmuebles propios siendo el principal el edificio que alberga las oficinas corporativas en Culiacán, Sinaloa. El resto de los inmuebles son arrendados, siendo el principal inmueble el utilizado como oficinas en el Distrito Federal.

2.12. Fideicomisos de Créditos Puente

El 7 de diciembre de 2006 Crédito y Casa, llevó a cabo una bursatilización de créditos para la construcción, por un monto total de \$1,025 millones de pesos nominales.

Los certificados bursátiles CREYCB 06 y CREYCB 06-2 administrados bajo el Fideicomiso 594, emitidos a través de Banco INVEX, tienen una vigencia de 91 periodos de 28 días para la Serie A y 98 periodos de 28 días para la Serie B, con fecha de vencimiento legal el 28 de noviembre de 2013 para la Serie A y el 12 de junio de 2014 para la Serie B.

Esta emisión constituye la primera bursatilización hipotecaria realizada al amparo de un programa por un monto de hasta \$3,000 millones de pesos.

El Soporte Crediticio de la Serie A deberá de ser igual o superior a 16.78% y para la Serie B será igual o superior al 5.20%

La emisión cuenta con la calificación por parte de Standard & Poor's en escala nacional CaVal de mxAAA y por parte de Fitch Ratings AAA(mex) para la Serie A, así como mxA y A(mex) respectivamente por ambas calificadoras para la Serie B.

El 21 de mayo de 2007 Crédito y Casa, llevó a cabo la segunda bursatilización de créditos para la construcción, al amparo del programa autorizado por la CNBV hasta por \$3,000 millones de pesos, el monto de esta segunda emisión fue por un monto total de \$1,400 millones de pesos nominales.

Los certificados bursátiles CREYCB 07 y CREYCB 07-2 administrados bajo el Fideicomiso 637, emitidos a través de Banco INVEX, tienen una vigencia de 91 periodos de 28 días para la Serie A y 98 periodos de 28 días para la Serie B días, con fecha de vencimiento legal el 12 de mayo de 2014 para la Serie A y el 24 de noviembre de 2014 para la Serie B.

El Soporte Crediticio de la Serie A deberá de ser igual o superior a 18% y para la Serie B será igual o superior al 6.12%

La emisión cuenta con la calificación por parte de Standard & Poor's en escala nacional CaVal de mxAAA y por parte de Fitch Ratings AAA(mex) para la Serie A, así como mxA+ y A+(mex) respectivamente por ambas calificadoras para la Serie B.

El pasado 8 de noviembre de 2007, Crédito y Casa llevó a cabo la primera reapertura del Fideicomiso 637, con claves de pizarra CREYCB 07 y CREYCB 07-2, por un monto de \$574.5 millones de pesos nominales, agotando de esta manera el programa autorizado por la CNBV hasta por \$3,000 millones de pesos.

Las condiciones de esta emisión, así como las fechas de vencimiento, son las mismas que las señaladas anteriormente en la emisión del 21 de mayo de 2007, al tratarse de una reapertura del mismo Fideicomiso.

2.13. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Crédito y Casa está involucrado en varios procedimientos legales dentro del curso normal de sus operaciones. Aún cuando la Compañía no considera que pueda predecir el resultado final de dichos procedimientos, la Compañía estima, que si tal resultado le fuere adverso, no tendrá un efecto negativo importante sobre los resultados de la Compañía.

Actualmente ni Crédito y Casa como tampoco cualquier persona relacionada con Crédito y Casa está involucrado en ningún juicio o procedimiento administrativo o arbitral que, en su opinión, le pueda causar o le haya causado a Crédito y Casa en los últimos doce meses a la fecha de este Prospecto un efecto adverso significativo, ni tiene conocimiento de ningún posible litigio en su contra.

Crédito y Casa no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 ó 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

2.14 Calificaciones Corporativas

Calificaciones:

Al 31 de marzo del 2008, Hipotecaria Crédito y Casa presenta las siguientes calificaciones de contraparte, corto plazo y como administrador de activos.

Calificación	Standard & Poor's	Fitch	Moody's
Contraparte (largo plazo)	No está calificado	BBB (mex)	Baa2.mx (estable)
Corto plazo	No está calificado	No está calificado	MX-2
Administrador de activos	Promedio (estable)	AAFC3+ (mex)	SQ3

Eventos recientes en las calificaciones

El pasado 15 de mayo de 2006, Moody's anunció que cambió la perspectiva de la calificación de emisor en escala nacional de positiva a estable. La perspectiva de la calificación de CyC en la escala global, moneda local, sigue siendo estable.

2.15 Eventos Relevantes

Eventos relevantes recientes

Adicionalmente al movimiento de perspectiva arriba mencionado, y que tuvo lugar durante el segundo trimestre de 2006, existen algunos otros eventos relevantes que es importante mencionar.

Cambios en la Estructura Accionaria

Con fecha 21 de noviembre de 2007, se celebró la Asamblea que autoriza la venta de la totalidad (menos una) de las acciones de Crédito y Casa a Coppel Capital, quedando integrado el Capital Social por dos clases de acciones, con valor nominal de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) cada acción. La clase I representa el capital fijo sin derecho a retiro, el cual está representando por 187,224,999 acciones nominativas, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 95,484,749 corresponden a la serie "A" y las restantes 91,740,250 acciones corresponden a la serie "B"

La clase II representa la parte variable del capital social, cuyo monto es ilimitado.

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO		CAPITAL VARIABLE		CAPITAL
	ACCIONES CLASE I SERIE "A"	ACCIONES CLASE I SERIE "B"	ACCIONES CLASE II SERIE "A"	ACCIONES CLASE II SERIE "B"	
COPPEL CAPITAL, S.A. DE C.V.	95,484,749	91,740,250	83,741,819	80,457,827	\$351,424,645.00
JOSE DE JESÚS GONZALEZ SÁNCHEZ	1	0	0	0	\$1.00
TOTALES	95'484,750	91'740,250	83'741,819	80'457,827	\$351,424,646.00

Venta de cartera puente

(Las cifras que se muestran en este apartado, son expresadas en pesos nominales)

Con fecha 28 de octubre de 2004, Crédito y Casa, con el carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Bansi, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de Fiduciario, celebraron el contrato de Fideicomiso 544-1 (el "Fideicomiso Bansi"); Crédito y Casa transmitió al Fideicomiso Bansi ciertos créditos puente de su propiedad con la finalidad de lograr su bursatilización o venta cuando las condiciones de mercado fuesen adecuadas; algunos de los proyectos financiados con los créditos transmitidos al Fideicomiso Bansi presentaban problemas de comercialización o retrasos en los avances de obra, por lo que requerían de un tutelaje especial para poder concluirlos y solventar el pago del crédito, tal y como oportunamente se reveló en las notas a los estados financieros dictaminados del ejercicio 2004.

Debido a las negociaciones que en su momento se sostuvieron con una institución de crédito para la venta de las acciones representativas del capital social de Crédito y Casa, el proceso de bursatilización o venta de la cartera crediticia transmitida al Fideicomiso Bansi se suspendió temporalmente.

No obstante lo anterior, cabe destacar que por este evento Crédito y Casa incrementó oportunamente en el año 2004 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios en \$92.5 millones, con el propósito de reflejar el riesgo asociado a estos financiamientos.

Finalmente, una vez concluidas las negociaciones con dicha institución de crédito, el 29 de abril de 2005 Crédito y Casa vendió el patrimonio del Fideicomiso Bansi a una entidad relacionada y a su vez le enajenó cartera individual vencida que se encontraba en proceso litigioso. Hasta entonces, aun y cuando mantiene la administración de estos créditos vía un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, Crédito y Casa realizó efectivamente estos activos y erradicó el riesgo crediticio que le representaban con lo que fortaleció su situación financiera

Con motivo de la creación del Fideicomiso Bansi, en los Estados Financieros de Crédito y Casa se dieron de baja los créditos fideicomitados para registrar en su lugar derechos fiduciarios que se reportaron fuera del rubro de Cartera de Crédito; del análisis y evaluación realizado por la CNBV, se determinó que activos afectos a fideicomisos de esta naturaleza deben mantenerse registrados como cartera de crédito como un activo restringido, conservándolos como tales y aplicándoles la normatividad contable correspondiente al Criterio B-3 de la Circular 1491 emitida por la CNBV; de haberlo hecho así, la información financiera de Crédito y Casa al cierre de 2004 y al concluir el primer trimestre de 2005, habría reflejado un incremento en la cartera de crédito total de \$460 millones y \$431 millones, respectivamente y en el rubro de cartera vencida un aumento de \$261 millones y de \$198 millones, en ese mismo orden.

Venta de cartera individual a GMAC

(Las cifras que se muestran en este apartado, son expresadas en pesos nominales)

A partir de agosto de 2005, Crédito y Casa ha venido realizando una serie de operaciones de venta de cartera individual vigente en UDIS. El comprador ha sido GMAC Financiera quien, posteriormente, ha venido bursatilizando por su cuenta dicha cartera.

En agosto y septiembre de 2005 se concretó la venta de un primer paquete de 1,850 créditos individuales por un total de 150.3 millones de UDIS, equivalentes a \$537.7 millones de pesos.

Crédito y Casa concretó, en diciembre de 2005 y febrero de 2006, la venta de un segundo paquete de 1,721 créditos individuales por un total de 142.2 millones de UDIS, equivalentes a \$518.7 millones de pesos.

En octubre de 2006 se vendió el último paquete de ese año de 92 créditos por un total de 7.5 millones de UDIS, equivalentes a \$27.9 millones de pesos.

En febrero, abril, septiembre y octubre de 2007 se vendieron 1,363 créditos por un total de 137.4 millones de UDIS, equivalentes a \$527.3 millones de pesos.

La administración y cobranza de la cartera vendida sigue a cargo de Crédito y Casa, actividades por las cuales recibe mensualmente el pago de una comisión de administración.

Venta Privada de Cartera Vencida

(Las cifras que se muestran en este apartado, son expresadas en pesos nominales)

El 30 de abril de 2007, la Sociedad realizó una bursatilización privada de cartera vencida y/o morosa al Fideicomiso F/233960 con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. EL fideicomiso celebró un contrato de préstamos con el banco de inversión Credit Suisse, que tiene como única garantía de pago los flujos que genere la cartera fideicomitada.

Conforme al contrato de Fideicomiso fungen como fideicomisarios en primer orden Credit Suisse y en segundo lugar la Sociedad respecto de los remanentes, después de cubrir la totalidad del principal e interés a favor de Credit Suisse.

La venta de cartera a la fecha de la birsatilización, se realizó, incluyendo intereses y accesorios devengados, por \$1,287,335 nominales.

Derivado de esta operación, el valor de la constancia fiduciaria subordinada reconocida por \$918,376 considera el valor de la cartera por \$1,287,335 disminuido de: (a) la aplicación de la reserva por \$115,526, (b) el efectivo recibido por el Fideicomiso correspondiente al crédito de Credit Suisse por \$100,862 (10 millones de dólares correspondientes a la primera ministración), (c) la Sociedad constituyó una reserva de \$68,902 millones por lo intereses que se tenían en cuentas de orden y que fueron registrados como cartera al momento de la operación, (d) el 3 de agosto de 2007, el Fideicomiso recibió una segunda ministración por parte de Credit Suisse por 7 millones de dólares (\$76,760 millones de pesos nominales) y (e) reducción a su valor por \$6,909 millones, determinado por el proveedor de precios independiente.



V. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera de la Compañía que se presenta a continuación con respecto de cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 dictaminados, así como el comparativo marzo 2007 y marzo 2008 se deriva de, y debe ser leída junto con, y está sujeta en su totalidad, a la información contenida en los estados financieros de la Compañía, incluyendo las notas respectivas, que se contienen en otra parte de este Prospecto. Los estados financieros de la Compañía son preparados de conformidad con los criterios establecidos por la CNBV. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 fueron auditados por KPMG.

La situación financiera de la Compañía al 31 de marzo de 2008 le ha permitido renovar sus vencimientos de cortos plazos. Crédito y Casa tiene adicionalmente colocados \$650 millones de pesos que vencen el 12 de agosto de 2010.

Al 31 de marzo de 2008 Crédito y Casa se encuentra calificado por las tres principales agencias, Standard and Poor's, Fitch Ratings y Moody's como administrador de activos, reflejando una calificación de Promedio por estas tres instituciones.

A continuación se presenta información financiera resumida para los años terminados el 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 auditados, así como el comparativo marzo 2007 y marzo 2008 no auditado, actualizado a Pesos constantes al 31 de diciembre de 2007

Información Financiera

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado BALANCES GENERALES

(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008 (*))

	Mar 2008 No Auditado	Mar 2007* No Auditado	2007* Auditado	2006* Auditado	2005* Auditado
Activos					
Disponibilidades	213,729	209,604	211,185	233,417	140,136
Inversiones	1,093,307	440,950	806,281	263,533	171,402
Cartera Individual	11,684,157	13,319,710	11,642,423	14,550,208	16,469,574
Cartera Puente	2,854,313	2,476,910	2,897,041	2,456,390	2,456,601
Cartera de Créditos a la Vivienda Vigente	14,538,471	15,796,620	14,539,464	17,006,598	18,926,175
Cartera Individual	703,200	613,687	300,740	532,931	545,583
Cartera Puente	598,781	344,011	549,389	340,847	59,396
Cartera de Créditos a la Vivienda Vencida	1,301,981	957,696	850,129	873,778	604,979
Menos: Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	498,350	254,346	300,998	242,344	228,235
Cartera de Créditos a la					

Vivienda Neta	15,342,101	16,499,971	15,088,595	17,638,033	19,302,918
Derechos de Cobro Adquiridos (Neto)	918,377	-	918,376	-	-
Créditos Puente disponibles para Bursatilizar	-	-	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	523,789	492,183	503,693	423,048	352,154
Derechos Fiduciarios Bienes Adjudicados o Recibidos como Dación en Pago	-	-	87,302	3,918	6,394
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto	822,630	679,455	923,880	553,131	204,235
Impuestos Sobre la Renta Diferido	49,780	52,991	50,513	54,148	65,349
	69,698	43,321	66,873	54,376	66,058
Otros Activos, Neto	382,396	401,082	519,934	336,445	149,389
Total Activo	19,415,806	18,819,560	19,176,632	19,560,050	20,458,037
Pasivos					
Pasivos Bursátiles	5,013,700	3,589,920	5,103,094	2,179,827	864,978
Prestamos Bancarios y de Otros Organismos	12,203,165	13,301,754	11,883,202	15,461,983	17,984,926
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados	4,907	-	-	-	-
Otras Cuentas por Pagar:	-	-	-	-	-
ISR por Pagar	26,292	17,840	9,356	16,624	1,204
Acreedores Diversos	602,873	441,234	622,742	455,600	295,573
Impuestos Diferidos	34,351	-	-	-	-
Total Pasivo	17,885,288	17,350,748	17,618,394	18,114,035	19,146,682
Capital					
Capital Contribuido					
Capital Social	578,615	370,993	578,615	370,993	370,961
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	300,000	207,621	100,000	207,622	207,605
Capital Ganado					
Reservas de Capital	64,675	57,876	64,675	57,875	52,386
Utilidades Retenidas	614,948	877,931	871,132	743,379	637,697
Efecto Acumulado del ISR Diferido	-	(6,177)	(6,176)	(6,176)	(6,176)

Insuficiencia en Actualización del Capital Contable	-	(62,230)	(62,230)	(62,230)	(62,230)
Resultado neto	(27,720)	22,796	12,222	134,551	111,113
Total Capital Contable	1,530,518	1,468,812	1,558,238	1,446,015	1,311,356
Total Pasivo y Capital Contable	19,415,806	18,819,560	19,176,632	19,560,050	20,458,037

*Cifras Actualizadas al 31 de diciembre de 2007 con factores obtenidos de UDIs conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
ESTADOS DE RESULTADOS

(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008 (*))

	Mar 2008	Mar 2007*	2007*	2006*	2005*
	No Auditado	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos por Intereses	437,678	473,852	1,757,349	2,005,653	2,011,636
Gastos por Intereses	(424,766)	(382,364)	(1,503,507)	(1,586,032)	(1,568,641)
Resultado por Posición Monetaria Neto	-	(4,119)	(583)	(18,897)	(16,572)
Margen Financiero	12,912	87,368	254,425	400,724	426,422
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	188	21,201	283,921	45,317	76,811
Comisiones y Tarifas Cobradas	102,180	178,112	815,048	667,755	542,458
Ingresos Totales de la Operación	114,905	244,280	785,552	1,023,162	892,069
Gastos de Administración	105,922	165,882	760,879	773,850	714,431
Resultado de la Operación	8,983	78,398	24,673	249,312	177,638
Otros Productos Neto	(13,235)	(42,005)	8,240	(34,694)	11,474
Resultado por Posición Monetaria	-	-	-	-	-
Resultado Antes de Impuesto Sobre la Renta	(4,252)	36,394	32,913	214,619	189,112
ISR Causado	-	3,171	(33,188)	(68,385)	57,356
ISR Diferido	2,825	(10,426)	12,497	(11,682)	20,644
I.E.T.U. Causado	26,292	-	-	-	-
Resultado Neto	(27,720)	24,666	12,222	134,551	111,113

*Cifras Actualizadas al 31 de diciembre de 2007 con factores obtenidos de UDIs conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008(1))

Concepto	Capital autorizado					Capital aplicado							Total capital	
	Capital social	Aportaciones para	Primas en	Obligaciones	Reservas	Reservado de	Reservado por	Reservado por	Reservado por	Reservado por	Reservado por	Reservado por		
Saldo al 31 de Diciembre de 2007	678,818	168,000			64,875	871,133				62,399	(8,178)		12,882	1,884,257
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECRETACIONES DE LOS ACCIONISTAS														
RECONSTRUCCIÓN DE RESULTADOS														
Revalorización de utilidades														
RECONSTRUCCIÓN DE RESULTADOS														
El importe del resultado neto a resultado de operación														(200,000)
REVALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS														(12,222)
REVALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS														
Aplicaciones para futuros ejercicios de lucro		200,000												200,000
TOTAL		200,000								62,399	(8,178)		(12,222)	
MOVIMIENTOS INHERENTES AL PERIODO DE CIERRE DE LA ENTIDAD FINANCIERA														
REVALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS														
Resultado neto														(27,220)
Resultado por revaluación de instrumentos financieros														(27,220)
Resultado por revaluación de instrumentos financieros														
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo														
Impuesto sobre la renta diferido														
Provisiones para obligaciones diversas														
Otras partidas aplicadas														
TOTAL														(27,220)
Saldo al 31 Marzo de 2008	678,818	200,000			64,875	871,946				0	0		(27,220)	1,830,619

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras en miles de Pesos al 31 de marzo de 2008 (*))

Actividades de operación:	Mar 2008 No Auditado	Mar 2007* No Auditado	2007* Auditado	2006* Auditado	2005* Auditado
Resultado neto	(27,220)	22,796	12,222	134,551	111,113
Partidas aplicadas a resultados que no requieren (generan) recursos:	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	2,017	2,867	11,433	11,345	15,541
Valuación de instrumentos financieros	-	-	(230,454)	(89,444)	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	188	21,250	283,921	45,317	76,811
Reserva preventiva para créditos disponibles para bursatilización	-	-	-	-	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-	(487)	491	(1,704)
Impuesto sobre la renta diferido	(2,825)	10,426	(12,497)	11,682	20,644
Provisiones para obligaciones diversas	10,286	3,208	-	-	-
Otras partidas aplicadas	-	-	-	-	-

a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	(200,000)				
(Aplicación) generación de recursos de partidas relacionadas con la operación:					
Disminución o aumento en pasivos bursátiles	(89,394)	1,410,093	-	-	-
Cartera de créditos a la vivienda	(253,694)	1,116,812	2,265,517	1,619,575	(539,243)
Disminución o aumento por operaciones de tesorería	(97,004)	(177,418)	-	-	-
Inversiones	-	-	(312,294)	(92,131)	88,430
Otras cuentas por cobrar	-	-	(80,907)	(70,894)	(16,632)
Créditos puente disponibles para bursatilización	-	-	-	-	393,198
Derechos fiduciarios	-	-	(83,121)	2,476	8,828
Derechos de cobro adquiridos	-	-	(918,376)	-	-
Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago	-	-	(370,749)	(348,896)	(175,900)
Otras cuentas por pagar	-	-	159,874	175,555	(175,019)
Préstamos bancarios y de otros organismos	320,948	(2,169,952)	-	-	-
Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación	209,464	(199,364)	-	-	-
Recursos utilizados en actividades de operación	(127,735)	40,719	724,082	1,399,627	(193,932)
Actividades de Financiamiento:					
Pasivos bursátiles	-	-	2,923,267	1,314,849	(25,084)
Prestamos bancarios y de otros organismos	-	-	(3,578,781)	2,522,948	244,177
Aportaciones para futuros aumentos de capital	200,000	-	100,000	-	-
Recursos generados por actividades de financiamiento	200,000	-	(555,514)	1,208,100	219,093
Actividades de Inversión:					

Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(2,377)	(1,128)	(4,575)	(1,275)	(5,778)
Inversiones en acciones de compañías asociadas	-	-	(2,685)	-	-
Recursos provenientes de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-	846	639	-
Adquisiciones o ventas inversiones permanentes en acciones	-	-	-	-	-
Disminución de otros activos	-	-	(184,206)	(187,055)	7,051
Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	(67,345)	(63,403)	(338,737)	-	-
Bienes Adjudicados	-	-	-	-	-
Recursos generados por (utilizados en) actividades de inversión	(69,722)	(64,531)	(190,800)	(187,690)	1,273
Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	2,543	(23,812)	(22,232)	93,281	26,433
Disponibilidades:					
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	211,185	233,417	233,417	140,136	113,704
Efectivo y equivalentes al final del periodo	213,729	209,604	211,185	233,417	140,136

*Cifras Actualizadas al 31 de diciembre de 2007 con factores obtenidos de UDIs conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

2. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

El área de Supervisión respectiva de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores realizó su revisión anual a Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V. con cifras al 31 de diciembre de 2007 y como resultado de esta se derivaron varias observaciones que se plasmaron en el acta de cierre de dicha revisión sin que a la fecha exista un oficio en la que se señalen oficialmente las observaciones referidas, mismas que a continuación se revelan:

1. Los movimientos corporativos derivados de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 21 de Noviembre de 2007, en donde se aprueba la compraventa de las acciones a la empresa Coppel Capital, se encuentran en proceso de aprobación respectiva por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público sobre la modificación a la escritura constitutiva a que se refiere el último párrafo de la fracción IV del artículo 103 de la Ley de instituciones de Crédito. Es importante mencionar que los accionistas recibieron la autorización respectiva de la Comisión Federal de Competencia que concede la Secretaría de Economía, así como la aprobación de la Sociedad Hipotecaria Federal.

2. Derivado de la vinculación patrimonial que tienen los actuales accionistas al ser también propietarios indirectos de una institución Financiera Bancaria, particularmente BanCoppel, la sociedad deberá cumplir con la regulación que se impone a las sofoles y en específico las determinadas en la Regla Décima Primera de las Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades a las que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito. El impacto financiero que tendrá Hipotecaria Crédito y Casa, por la aplicación de la regulación y en su caso las correspondientes a la Circular Única Bancaria, estimamos en \$1,100 millones de pesos, los cuales se reflejarán en creación de reservas, mismas que serán cubiertas con aportaciones de capital. Contando con la última aportación de capital del pasado 30 de Mayo por \$400 Millones de Pesos, a la fecha los accionistas han aportado un total de \$700 millones de pesos, con el propósito de cumplir con la creación de reservas y el Índice de capitalización respectivo. De requerirse capital adicional, para contar con un índice acorde al establecido por las disposiciones, este se irá aportando conforme se requiera.
3. 3. Hasta el cierre de 2007, la sociedad mantuvo su política de traspasar a cartera vencida los créditos hipotecarios que no reportaron pago a la 4ta mensualidad. Como resultado del cambio regulatorio al que debe de atender, a partir de 2008 la sociedad empezó a realizar dicho traspaso cuando los créditos hipotecarios cumplen 90 o más días de no pago. Con esto la Sofol se adecua al marco regulatorio que le es aplicable como SOFOL y a la vez busca la uniformidad de criterios de su afiliada BanCoppel y su Holding Coppel Capital. La aplicación de esta política implica la reclasificación de \$1,051 millones de pesos con cifras al 31 de diciembre de 2007.
4. En el caso de reservas para cuentas colectivas con una antigüedad mayor a 90 días, Crédito y Casa reservará los recursos necesarios para que los 144 millones pesos de cuentas por cobrar provenientes principalmente de operaciones con Fovissste, de financiamientos para el pago de créditos hipotecarios contratados con otros intermediarios y de penalizaciones por pago anticipado de créditos hipotecarios, no cubiertos por los acreditados, los cuales se reportan en la revisión de la Comisión sean cubiertos prudencialmente.
5. Con respecto al no diferimiento de las comisiones por el otorgamiento inicial de un crédito, esto no se realizó durante 2007 debido a que la relación del ingreso – costo durante el año pasado señalaba que dicho ingreso cubría razonablemente el costo asociado. No obstante se esta haciendo durante 2008 debido a que la composición del gasto contra el ingreso ha variado y se espera no sea el mismo del comportamiento de 2007 debido a la implementación del control presupuestal que ha implicado una reducción de costos por las sinergias con el grupo Coppel.
6. Cabe hacer mención que Crédito y Casa constituyó estimaciones preventivas para riesgos crediticios afectando resultados de ejercicios anteriores ya que el criterio que siguió fue el establecido en el apartado B1 párrafos 10 al 20 de la NIF (Normas de Información Financiera) donde se establece que se pueden hacer cambios en el activo, pasivo y/o capital debido a cambios contables como es en este caso el regulatorio, y al cual se esta apegando la empresa en virtud de lo señalado en la regla décimo primera antes mencionada. De esta manera la sociedad pretende no desvirtuar los resultados operativos de la misma. El apartado B1 establece que todos los cambios en normas particulares, reclasificaciones y correcciones de errores, deben reconocerse mediante su aplicación retrospectiva. Lo anterior implica que los estados financieros básicos que se presenten comparados con los del periodo actual y sean afectados por un cambio contable o la corrección de un error, deben ajustarse o reclasificarse retrospectivamente para reconocer en ellos los efectos del cambio o error contable como si la nueva norma particular adoptada siempre se hubiera utilizado, la clasificación siempre hubiera sido la misma o el error no hubiera ocurrido. En adición, en caso de presentarse efectos que afecten periodos previos al último presentado, deben ajustarse o reclasificarse los efectos acumulados

correspondientes a periodos anteriores en los saldos de activos, pasivos y capital o patrimonio contable desde el inicio del periodo más antiguo que se presente en forma comparativa un cambio en la aplicación de una norma particular puede ser necesario en respuesta a un cambio en las prácticas u operaciones de la entidad y en su entorno.

7. Así mismo Hipotecaria Credito y Casa declara que al cierre de 2007 la empresa cumplió cabalmente con todos los lineamientos establecidos para SOFOLES. Lo anterior incluyendo lo relativo a los artículos 73 y 73 Bis de la Ley de Instituciones de crédito.
8. Como resultado del cambio en el marco regulatorio para la sociedad, a partir de 2008 la sociedad esta implementando un plan de trabajo que le permita cumplir dentro de los plazos que establecen las reglas de las sociedades en el supuesto de la fracción IV del artículo 103 de La Ley de Instituciones de crédito y en particular con los criterios prudenciales dispuestos en la misma y que a la fecha no se cumplen, consistentes en:
 - a) Las Reglas Generales para la Diversificación de riesgos en la realización de operaciones activas y pasivas aplicables a las instituciones de crédito,
 - b) En los casos aplicables, las Reglas generales para la integración de expedientes que contengan la información que acredite el cumplimiento de los requisitos que deben satisfacer las personas que desempeñen empleos, cargos o comisiones en entidades financieras;
 - c) Las Disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de la clasificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito;
 - d) Las Reglas para la constitución de provisiones preventivas adicionales a las derivadas del proceso de calificación de la cartera de créditos de las instituciones de crédito, tratándose de créditos empresariales.

Y tratándose de la aplicación de las siguientes reglas de carácter prudencial:

- a) Las Disposiciones de carácter prudencial en materia de control interno;
- b) Las Disposiciones de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos aplicables a las instituciones de crédito;
- c) Las Disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito, y
- d) Las Disposiciones prudenciales de carácter general aplicables a la integración de los expedientes de crédito de las instituciones de crédito.

2.1. Resultados de Operación

La información que se presenta a continuación deberá ser leída y analizada conjuntamente con los estados financieros de la Compañía que se incluyen en este Prospecto, por lo que dicha información está sujeta a lo establecido en los mismos.

Las cifras a las que se hace referencia de marzo 2007, así como la de los años 2005, 2006 y 2007, se encuentran actualizadas al 31 de diciembre de 2007 conforme a los Criterios Contables en vigor a esas fechas.

Análisis Comparativo al 31 de marzo de 2008 y 2007

Ingresos Totales de la Operación

Los ingresos totales al primer trimestre de 2008 presentaron un decremento del 52.9% con respecto al mismo período del año anterior, al pasar de \$244 mdp a \$115 mdp al 31 de marzo de 2008. Este decremento se debe a que Crédito y Casa esta apegándose a lo establecido en la circular publicada el 14 de enero de 2007 en el Diario Oficial de la Federación en la que se menciona que las comisiones asociadas a la apertura de un crédito deben diferirse a lo largo de la vida del mismo, política que no se seguía el trimestre del año anterior.

Margen Financiero

El margen financiero se ubicó en \$13 millones de pesos al 1T08, 85.2% menor a los \$87 millones de pesos reportados al 1T07. Lo anterior se debe a que, al bursatilizar cartera, se traslada el ingreso por margen financiero de dicha cartera al de comisiones.

Comisiones

Las comisiones totales al primer trimestre de 2008 presentaron un decremento de 42.6% con respecto al mismo período del año anterior, al pasar de \$178 millones de pesos a \$102 millones de pesos. Este decremento se debe principalmente a que, a partir de enero de 2008, Crédito y Casa cumple con las disposiciones emitidas en la Circular Única publicada el 14 de enero de 2007 en el Diario Oficial de la Federación en la que se menciona que las comisiones asociadas a la apertura de un crédito deben diferirse a lo largo de la vida del mismo.

Gastos de Administración

Con el objetivo de mantener políticas consistentes de registro contable y, con base en la adecuación del registro de las comisiones devengadas en la vida del crédito mencionadas en el párrafo sobre Comisiones, la empresa decidió de igual manera diferir el gasto relacionado con el crédito a lo largo de la vida del mismo. Lo anterior en gran parte explica la reducción de 36.2%, pasando de \$166 millones de pesos al 1T07 a \$106 millones de pesos al 1T08. Asimismo, la empresa ha mantenido una política de estricto control del gasto en los últimos dos años para mejorar la eficiencia. Eliminando dicho efecto el decremento entre ambos periodos sería del 16.6%

Resultado

El resultado neto presenta una pérdida de \$28 millones de pesos al primer trimestre de 2008, comparado con una utilidad de \$25 millones de pesos al 1T07. Esto debido a dos situaciones: el efecto de la reclasificación de comisiones y gastos a devengo en la vida del crédito, así como a la baja de activos improductivos en el Balance (bienes adjudicados y dacionados), lo cual implicó una pérdida en marzo de 2008 de \$16 millones de pesos.

Activos Totales

Los activos totales de Crédito y Casa presentaron un incremento del 3.2% al pasar de \$18,819 millones de pesos al 31 de marzo de 2007 a \$19,416 millones de pesos al 31 de marzo de 2008. El crecimiento marginal en activos se explica por la activa presencia de Crédito y Casa en los mercados con operaciones de venta y bursatilización de cartera, tanto individual como puente, que se ha venido realizando desde 2005 y siendo 2007 el año con mayor presencia en los mercados. Eliminando el efecto de la venta y bursatilización de activos para ambos periodos, el crecimiento total sería de 17.76%.

Cartera

Al 31 de marzo de 2008 la cartera total de crédito hipotecario en balance se ubicó en \$15,840 millones de pesos, lo que representó un decremento de 5.5% con respecto a los \$16,754 millones de pesos que se tenían al mismo periodo de 2007. El citado decremento se debe a que Crédito y Casa es un agente activo en el mercado realizando venta y bursatilización de cartera hipotecaria desde agosto 2005 con el propósito de continuar financiando el crecimiento de la cartera y al mismo tiempo optimizar el costo de fondeo de la misma. En los últimos doce meses al 31 de marzo de 2008 la empresa había bursatilizado \$4,204 millones de pesos de cartera (\$2,229 millones de pesos de cartera individual y \$1,975 millones de pesos de cartera puente). En un proceso de bursatilización de cartera el monto bursatilizado se elimina de la cartera de crédito en el Balance y se registra en las Cuentas de Orden de la empresa, ya que Crédito y Casa se mantiene como responsable de la administración de la misma. Eliminando el efecto de venta y bursatilización, la cartera total aumentaría 17.11% del 31 de marzo de 2007 al 31 de marzo de 2008.

La cartera de crédito hipotecario individual en balance se ubicó en \$12,387 millones de pesos al cierre del primer trimestre de 2008, 11.1% menor a la cartera de \$13,933 millones de pesos al mismo periodo de 2007 debido y como se ha mencionado ya anteriormente las ventas y bursatilizaciones de cartera. Eliminando dicho impacto, la cartera individual presentó un incremento de 7.08% en los doce meses previos al 31 de marzo de 2008.

Los créditos a la construcción, o créditos puente en balance, presentaron un incremento del 22.4%, pasando de \$2,821 millones de pesos a \$3,453 millones de pesos en el mismo periodo.

Cartera Vencida

A partir de enero de 2008 Crédito y Casa se esté alineando a la regulación y criterios que aplican a Sofoles con relación bancaria debido a que su empresa tenedora, Grupo Coppel a través de su subsidiaria Coppel Capital, tiene una operación bancaria independiente (BanCoppel). Con base en estos criterios, Crédito y Casa ha tenido que reclasificar cartera individual y cartera puente a cartera vencida, mostrando saldos al 31 de marzo de 2008 de \$703 y \$599 millones respectivamente, esto ha impactando tanto el nivel absoluto, así como la relación de cartera vencida sobre cartera total. A pesar de que estos criterios impactan inicialmente de manera negativa en el perfil de riesgos de la empresa y lo ponen en desventaja con la mayoría de sus competidores que permanecen regulados como Sofol no bancaria, la empresa cree que el carácter más estricto de los lineamientos fortalece en términos de control de riesgos y ofrece mayor transparencia a los mercados.

Al 31 de marzo de 2008, la cartera vencida se ubicó en \$1,302 millones de pesos, lo que representa un incremento de 35.6% comparado con la misma fecha del año anterior. A pesar de la conveniencia que presenta para la empresa la bursatilización de cartera en términos de diversificación y costo de fondeo, tiene un impacto negativo en el índice de cartera vencida ya que se está llevando la que tiene más antigüedad al mercado para dichas operaciones. El índice de cartera vencida individual se ubicó en 5.68% al primer trimestre de 2008, comparado con 4.40% al primer trimestre de 2007, mientras que la cartera puente se movió de 12.19% en 1T07 a 17.34% en 1T08. Así, el índice de cartera vencida total se ubicó en 8.22% al 31 de marzo de 2008 mientras que al 31 de marzo de 2007 se ubicaba en 5.72%.

Reservas

A partir de enero de 2008, y como se mencionó en el párrafo anterior, Crédito y Casa debe alinearse a la regulación y criterios que aplican a Sofoles con relación bancaria. Con base en estos criterios, Crédito y Casa ha tenido que generar reservas para alcanzar \$193 millones de pesos para la cartera individual y \$306 millones de pesos para la cartera puente.

Con base en lo anterior, al 31 de marzo de 2008 las reservas de cartera vencida aumentaron 95.9% para ubicarse en \$498 millones de pesos. Esto implica que el índice de cobertura (Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios / Cartera vencida total) se ubique en 38.28% al 1T08, muy por encima de 26.56% reportado al 1T07, incluso considerando el incremento en cartera vencida resultado de la reclasificación por regulación bancaria.

Derechos de Cobro Adquiridos

Los derechos de cobros adquiridos corresponden a la bursatilización privada de cartera hipotecaria emproblemada que Crédito y Casa realizó a un fideicomiso, cuyo fin es el de recuperación a través de la adjudicación y venta de los inmuebles y ya no el de cobranza de los créditos. El fideicomiso al cual Crédito y Casa enajenó la cartera, esta parcialmente financiado por el banco de Inversión Credit Suisse y el importe registrado en balance por \$918.4 millones refleja la posición propia de Crédito y Casa sobre los derechos de los flujos a recuperar producto de la venta ordenada de los activos que hoy forman parte del fideicomiso referido. La vida de este fideicomiso se estimó en dos años con un máximo de tres, periodo durante el cual la empresa recupere el valor registrado como Derechos de Cobro adquirido.

Capital Contable

El incremento en el capital contable de Crédito y Casa fue de 2.78% en los últimos doce meses a marzo de 2008, pasando de \$1,469 millones de pesos a \$1,531 millones de pesos.

Dicho aumento en el capital contable nos ha permitido mejorar nuestro índice de capitalización, al pasar de 9.2% a 10.5% al 31 de marzo de 2008, medido de la siguiente manera: Capital Contable + Reservas / Activos Totales

2.1.1 Análisis Comparativo la 31 de diciembre de 2007 y 2006 (Cifras Auditadas)

Ingresos Totales de la Operación

Los ingresos totales de 2007 presentaron un decremento del 23.2% con respecto del año anterior, al pasar de \$1,023.2 millones a \$785.6 millones al 31 de diciembre de 2007. Esta disminución se debe principalmente a la constitución extraordinaria de reservas en el mes de diciembre de 2007 por \$160 millones de pesos nominales, esto apoyado en los resultados generados por la operación a noviembre y en los recursos provenientes de una aportación de capital por parte de Coppel Capital, S.A. ("Coppel"). Esta aportación es la primera de un plan de Capitalización que realizará Coppel durante 2008, con miras a mejorar la posición de mercado y solidez financiera de la empresa, situación que empieza reflejarse ya en el índice de cobertura ("ICOR") (Reserva/cartera vencida) que pasó del 27.7% en 2006 al 35.4% para el cierre de 2007.

Margen Financiero

El margen financiero se ha visto reducido de una manera importante por la bursatilización de cartera sana, trasladando el ingreso por margen de ésta cartera, al de comisiones por ingreso de títulos subordinados, mismos que se registran en el rubro de Comisiones, fuera del margen financiero. Adicionalmente le empresa inicio en 2006 un plan de recuperación de activos y se agrega durante 2007 al gasto por intereses la carga financiera que representa el capital de trabajo para la recuperación de los mismos.

Gastos de Administración

Los gastos de administración disminuyeron en un 1.7% en términos reales, pasando de \$773.9 millones a \$760.9 millones al 31 de diciembre de 2007. Éste decremento en gastos se

atribuye a la eficiencia operativa por parte de la administración al consolidar la plataforma de sistemas, contar con procedimientos más controlados y las políticas derivadas de una nueva estructura de Gobierno Corporativo, que operó ya en su totalidad en 2007. Todo lo anterior permitió elevar la producción de hipotecas 30% respecto de 2006 así como el otorgamiento de créditos puente con la misma estructura de gastos.

Otros Productos / Otros Gastos

Como producto del plan de recuperación de activos que iniciara la empresa en 2006 paralelamente cambió su estrategia de cobranza para que con medidas más estrictas la empresa recuperara sus activos mediante la ejecución de garantías y en consecuencia la recuperación a través de la dación en pago o adjudicación de garantías, mismas que se cobraron y/o vendieron para totalizar \$268.4 millones de pesos. No obstante el proceso de recuperación implicó gastos por un monto de 246.3 millones de pesos lo que al cierre de 2007 se tradujo en una posición favorable neta de \$22.1 millones de pesos.

Resultado

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2007 es de \$12.2 millones de pesos, \$122 millones menor a la registrada en 2006 y que prácticamente obedece a la creación de reservas preventivas de riesgos crediticios por \$160 millones de pesos nominales explicada en el impacto a los Ingresos Totales de la Operación. Este impacto es parte de un plan de capitalización que continuará durante 2008 con miras a fortalecer financieramente a la empresa, en diciembre de 2007 Coppel aportó \$100 millones de pesos nominales sobre los que se apoyó dicha creación de reservas.

Activos Totales

Los activos totales de Crédito y Casa presentaron un decremento del 1.96% en términos reales al pasar de \$19,560.1 a \$19,176.6 millones al 31 de diciembre de 2007, decremento que se ha dado básicamente por la activa presencia de Crédito y Casa en los mercados, con las operaciones de venta y bursatilización de cartera individual y puente que se ha venido realizando desde 2005, estas operaciones han ayudado a mejorar las condiciones de fondeo de la cartera bursatilizada, es importante señalar que en los últimos doce meses la Sofol ha bursatilizado más de \$8,000 millones de pesos nominales de cartera.

Constancias

(Las cifras mostradas en este apartado, se presentan a pesos nominales)

Al 31 de diciembre de 2007, Hipotecaria Crédito y Casa mantiene en posición propia como inversiones en valores, clasificadas en la categoría de títulos para negociar, conforme a lo previsto en los párrafos 34 y 56 del Criterio B-2 "Inversiones en Valores" de la circular 1491 "Criterios Contables", el efecto total por la valuación de dichas constancias ascendió a \$230.5 y \$86.2 millones de pesos nominales, mismos que forman parte de los ingresos de los años terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006.

Las bursatilizaciones a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios, emitidos conforme al Artículo 14 bis VI y VII de la ley del Mercado de Valores simultáneamente a dichas bursatilizaciones, la Sociedad, adquirió las constancias fiduciarias que están registradas como valores para negociar en el balance general; y que al valuarse conforme al modelo propio de la Sociedad generaron un ingreso que se incluye en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el remanente de \$230,454 y \$86,170 nominales, que representa el 13% y 4% respectivamente, de los ingresos por intereses, proviene de la valuación de las constancias antes mencionadas. Asimismo, las constancias producto de las bursatilizaciones de 2007 y 2006, se valoraron utilizando el valor de la constancia enajenada.

De manera conjunta, se han firmado contratos de prestación de servicios por la administración de la cartera enajenada, que han generado ingresos por \$45,386 y \$17,289 por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, respectivamente. (Ver Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2007, Nota 6d)

Cartera

Al 31 de diciembre de 2007 la cartera individual dentro de balance ascendió a \$11,943.2 millones de pesos lo que represento una disminución del 20.8% contra los \$15,083.1 millones que se tenían al mismo periodo de 2006, decremento que se debe básicamente y como lo comentamos, a las operaciones de venta y bursatilización de cartera hipotecaria que Crédito y Casa ha venido realizando desde agosto 2005. Por otro lado los créditos a la construcción presentaron un incremento del 23.2%, pasando de \$2,797.2 a \$3,446.4 millones al cierre del mismo periodo. La mezcla de cartera de Crédito y Casa al cuarto trimestre de 2007 es de 72% individual, 28% puente.

La cartera fuera de balance esta integrada por \$8,465 millones de pesos en créditos individuales y \$3,047 millones en créditos puente. Al cierre de diciembre de 2007 de la cartera total administrada por Crédito y Casa, el 42.8% era cartera de terceros (Fuera de Balance).

Crédito y Casa administra una cartera por \$26,901 millones de pesos al 31 de diciembre de 2007, de los cuales \$20,408 millones corresponden a créditos individuales y \$6,493 millones a créditos puente.

Cartera Vencida

Al 31 de diciembre de 2007, Crédito y Casa contaba con cartera vencida por un monto de \$850.1 millones, \$23.7 millones menor a la registrada en 2006, no obstante, su peso relativo en el balance es mayor debido a la disminución de la cartera como producto de la bursatilización de cartera sana. De los \$850.1 millones de pesos, \$300.7 millones corresponden a cartera individual hipotecaria, lo que significó una cantidad 43.6% menor a la registrada en 2006 que fue de \$532.9 millones. La reducción en 2007 se explica por la operación de bursatilización privada de cartera emproblemada que realizara la empresa en abril de 2007. Al cierre de 2007 la cartera vencida individual representa un 2.5% del total de cartera hipotecaria. En el caso de cartera empresarial el adoptar criterios más estrictos en la recuperación de activos, privilegiando la adjudicación de garantías llevó a un incremento de la cartera vencida de \$340.8 a \$549.4 millones de pesos. Es importante mencionar que al 31 de diciembre de 2007 las reservas de cartera vencida aumentaron en un 24.2%.

Derechos de Cobro Adquiridos

Los derechos de cobros adquiridos corresponden a la bursatilización privada de cartera hipotecaria emproblemada que Crédito y Casa realizó a un fideicomiso, cuyo fin es el de recuperación a través de la adjudicación y venta de los inmuebles y ya no el de cobranza de los créditos. El fideicomiso al cual Crédito y Casa enajenó la cartera, esta parcialmente financiado por el banco de Inversión Credit Suisse y el importe registrado en balance por \$918.4 millones netos refleja la posición propia de Crédito y Casa sobre los derechos de los flujos a recuperar producto de la venta ordenada de los activos que hoy forman parte del fideicomiso referido. La vida de este fideicomiso se estimó en dos años con un máximo de tres, periodo durante el cual la empresa recupere el valor registrado como Derechos de Cobro adquirido.

Capital Contable

Con respecto al capital contable, este mostró un incremento de un 7.8% pasando de \$1,446.0 millones a \$1,558.2 millones al 31 de diciembre de 2007. El crecimiento de capital se debe en parte a la aportación de capital realizada en diciembre de 2007 por un monto de \$100 millones de pesos nominales y la utilidad neta por \$12.2.

Dicho aumento en el capital contable nos ha permitido mejorar nuestro índice de capitalización, al pasar de 8.6% a 9.7% al 31 de diciembre de 2007, medido de la siguiente manera: Capital Contable + Reservas / Activos Totales

2.1.1 Análisis Comparativo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (Cifras Auditadas)

Ingresos Totales de la Operación

Los ingresos totales al cuarto trimestre de 2006 se incrementaron en un 14.7% con respecto al mismo período del año anterior, al pasar de \$892.1 millones a \$1,023.2 millones al 31 de diciembre de 2006. El aumento en los ingresos totales es originado por un aumento considerable en el rubro de Comisiones del 23%, las cuales incluyen \$86.2 millones nominales de los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2006, provienen de la valuación de las constancias fiduciarias subordinadas al pago de certificados bursátiles respaldados con cartera hipotecaria enajenada por la Sociedad, consideradas como inversión para negociar. *(Ver Párrafo de énfasis en el Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2006)*

Gastos de Administración

Los gastos de administración reportaron un incremento del 8.3% en términos reales, pasando de \$714.4 millones a \$773.9 millones al 31 de diciembre de 2006. Éste aumento en gastos se debe primordialmente a provisiones relacionadas con la nómina que se efectuaron durante el primer semestre del año y que se deben básicamente a recorte de personal.

Resultado Operativo

La utilidad de la operación presenta un incremento del 40.3%, al pasar de \$177.6 millones a \$249.3 millones al cierre de diciembre de 2006, éste aumento en las utilidades operativas obedece a un incremento en las comisiones cobradas, movimiento anteriormente señalado.

Resultado Neto

La utilidad neta presenta un incremento del 21.1% llegando a \$134.6 millones de pesos, éste aumento en la utilidades netas al cuarto trimestre de 2006 se deben primordialmente al sólido aumento en los ingresos totales de la operación en un 14.7%, un aumento importante en el rubro de comisiones cobradas del 23%, así como a un beneficio considerable en el rubro de impuestos diferidos originados principalmente de las constancias fiduciarias, los bienes adjudicados y las utilidades de los fideicomisos 364 y 599.

Activos Totales

Los activos totales de Crédito y Casa presentaron un decremento del 4.4% en términos reales al pasar de \$20,458.0 a \$19,560.1 millones al 31 de diciembre de 2006, decremento que se dio básicamente por la venta de cartera a Gmac, a las bursatilizaciones de créditos individuales y a la emisión estructurada de créditos puente, estas operaciones ayudaran a mejorar la capitalización de la Crédito y Casa para enfrentar un nuevo año lleno de retos y oportunidades en el sector hipotecario.

Constancias

(Las cifras mostradas en este apartado, se presentan a pesos nominales)

Al 31 de diciembre de 2006, Hipotecaria Crédito y Casa mantiene en posición propia como inversiones en valores, clasificadas en la categoría de títulos para negociar, conforme a lo previsto en los párrafos 34 y 56 del Criterio B-2 "Inversiones en Valores" de la circular 1491 "Criterios

Contables", el efecto total por la valuación de dichas constancias ascendió a \$86.2 millones de pesos, mismos que forman parte de los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2006.

Las bursatilizaciones a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios, emitidos conforme a la ley del Mercado de Valores simultáneamente a dichas bursatilizaciones, la Sociedad, adquirió las constancias fiduciarias con valor de adquisición de \$23.05 millones de pesos, que están registradas como valores para negociar en el balance general; y que al valuarse conforme al modelo propio de la Sociedad generaron un ingreso de \$100.99 millones de pesos que se incluye en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" en el estado de resultados. El 28 de diciembre de 2006, la Crédito y Casa vendió el 50% de la constancia recibida de la emisión CREYCCB 06U en \$16.3 millones de pesos a Deutsche Bank, materializando de esta manera la valuación por \$14.8 millones de pesos. Al 31 de diciembre, se habían recibido flujos de los remanentes mensuales por \$2.6 millones de pesos.

De lo señalado anteriormente, el remanente de \$86.2 millones de pesos, que representa el 4% de los ingresos por intereses, proviene de la valuación de las constancias antes mencionadas.

Es importante destacar, que en la valuación de las citadas constancias, la sociedad utilizó técnicas formales de valuación de acuerdo a lo establecido en los párrafos 16 y 32, punto 2, inciso b) del mencionado Criterio B-2. (Ver Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2006, Nota 6d)

Cartera

Al 31 de diciembre de 2006 la cartera dentro de balance ascendió a \$15,083.1 millones de pesos en créditos individuales lo que represento una disminución del 11.4% contra los \$17,015.2 millones que se tenían al mismo periodo de 2005, decremento que se debe básicamente y comentamos en el párrafo anterior, a las operaciones de venta y bursatilización de cartera hipotecaria durante 2006. Por otro lado los créditos a la construcción presentaron un incremento del 11.2%, pasando de \$2,515.9 a \$2,797.2 millones al cierre del mismo periodo, dicha cartera presenta un aumento, no obstante la emisión estructurada de este tipo de créditos, que se llevo a cabo en diciembre de 2006 por \$1,025.5 millones de pesos nominales.

La cartera fuera de balance esta integrada por \$4,423 millones de pesos en créditos individuales y \$1,295 millones en créditos puente. Al cierre de diciembre de 2006 de la cartera total administrada por Crédito y Casa, el 24.3% era cartera de terceros (Fuera de Balance).

Por lo tanto, Crédito y Casa administra una cartera por \$23,599 millones de pesos al 31 de diciembre de 2006, de los cuales \$19,506 millones corresponden a créditos individuales y \$4,093 millones a créditos puente.

Cartera Vencida

Al 31 de diciembre de 2006, Crédito y Casa contaba con cartera vencida por un monto de \$873.8 millones, 44.4% superior a la mostrada al mismo periodo de 2005, dicha cartera representaba al cierre de 2006 aproximadamente el 4.9% de su cartera bruta total. Es importante mencionar que el deterioro en dicha cartera se ha venido comportando de manera similar en el resto de las SOFOLES Hipotecarias, sobre todo por el tema de maduración de la cartera.

Así mismo, es necesario señalar que dentro de las operaciones de cartera bursatizada y vendida, dichas operaciones son con cartera vigente, por lo tanto ese efecto al momento de realizar dichas operaciones representó un aumento en la cartera vencida en el balance de la compañía.

Capital Contable

Con respecto al capital contable, Crédito y Casa creció en términos reales en un 10.3% pasando de \$1,311.4 millones a \$1,446.0 millones al 31 de diciembre de 2006. Lo que representa un aumento de \$134.6 millones durante los últimos 12 meses de operación de la empresa.

Dicho aumento en el capital contable nos ha permitido mejorar nuestro índice de capitalización, al pasar de 7.53% durante diciembre 2005 a 8.63% al 31 de diciembre de 2006, midiéndolo de la siguiente manera (Capital Contable + Reservas / Activos Totales)

2.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Las cifras en esta sección se presentan a Pesos al 31 de marzo de 2008.

2.2.1 Fuentes de Liquidez y Financiamiento

Los principales requerimientos de liquidez y recursos de capital de la Compañía son para financiar el otorgamiento de Créditos Individuales y Créditos Puente, tanto a Adquirentes de vivienda como a Promotores y para otros aspectos operativos generales. Las fuentes de liquidez de la Compañía han sido el financiamiento otorgado por organismos gubernamentales como la SHF, líneas de créditos bancarias, así como la emisión de certificados bursátiles a corto plazo.

La Compañía también ha financiado operaciones en el sector de Créditos Puente a través del establecimiento de un programa de certificados bursátiles estructurado en el cual el emisor es un fideicomiso de Banco INVEX, y cuyos certificados están respaldados por cobranza derivada de Créditos Puente cedidos al emisor de dichos instrumentos.

Así mismo, también ha financiado operaciones Créditos Individuales a través del establecimiento de dos programas de certificados bursátiles estructurados en los cuales los emisores son en un fideicomiso JP Morgan y en otro Banco INVEX, y cuyos certificados están respaldados por cobranza derivada de Créditos Hipotecarios cedidos al emisor de dichos instrumentos.

2.2.2 Endeudamiento

El saldo de la deuda de la Compañía al 31 de marzo de 2008 era de \$16,566.9 millones. La tabla que se muestra a continuación presenta un desglose de la deuda de la Compañía a la fecha antes mencionada.

Fondeador	Monto	Porcentaje
(millones de pesos)		
FOVI / SHF	11,159.6	67.4%
Fovissste	11.5	0.1%
Banca de desarrollo	72.1	0.4%
Banca comercial	960.1	5.8%
CB a corto plazo	3,713.7	22.4%
CB a largo plazo	650.0	3.9%
Total	16,566.9	100.0%

Es importante recordar que en adición a la deuda arriba referida que la Compañía tiene para el fondeo de su cartera hipotecaria, también cuenta con un fondeo para la cartera de terceros. Tal y como lo muestra la siguiente tabla

Fondeador	Monto (millones de pesos)	Concepto
FOVI / SHF	1,173.0	Créditos individuales Prosavi
Cartera Gmac	1,570.2	Créditos Vendidos a Gmac
Bursátil	4,458.9	Créditos Individuales
Bursátil	<u>3,919.2</u>	Créditos Puente
Total	11,121.3	

De las tablas anteriores se observa la dependencia que la Compañía todavía tiene para su fondeo por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal. Sin embargo al día de hoy Crédito y Casa trabaja ya en temas de bursatilización de la cartera, como se puede observar en el recuadro anterior.

Crédito y Casa se encuentra ya trabajando en mecanismos de fondeo para los Créditos Individuales que le permitan diversificar sus fuentes de fondeo, no obstante que esta es una tarea mas complicada por los plazos que tienen este tipo de créditos. La diversificación de fuentes de fondeo es de vital importancia para la Compañía no solamente porque le permite reducir la dependencia de un solo fondeador, sino que también le permite aumentar el rango de productos hipotecarios que puede ofrecer.

2.2.3. Estacionalidad de Requerimientos de Liquidez

Considerando que las operaciones de la Compañía y su actividad originadora de créditos dependen directamente de la estacionalidad de las ventas del sector de vivienda, por lo regular experimenta ligeramente mayores ventas durante el cuarto trimestre de cada año.

No obstante lo anterior, el porcentaje de participación de la Compañía en el otorgamiento de Créditos Individuales y Créditos Puente no presenta variaciones significativas.

2.2.4 Perfil de Deuda Contratada

Los créditos contratados por la Compañía son de dos tipos, a corto y a largo plazo. Los pasivos con un plazo de 1 a 360 días se caracterizan como deuda a corto plazo, en tanto que los pasivos a largo plazo son aquellos que exceden dicho plazo.

Al 31 de marzo de 2008, la Compañía contaba con pasivos a corto plazo contratados con instituciones bancarias y organismos gubernamentales, o representados por emisiones de certificados bursátiles a corto plazo por montos totales de \$4,363.7 millones de pesos, tal cual se refleja en los Estados Financieros. Las tasas de estas emisiones son variables, así como una emisión bursátil a largo plazo por \$650 millones de pesos.

Al 31 de marzo de 2008 la Compañía contaba con pasivos a largo plazo contratados con instituciones bancarias y organismos gubernamentales por un monto total de \$12,203.2 millones respectivamente, tal cual se refleja en los Estados Financieros. Dada la naturaleza de los activos de la Compañía la mayor parte de su deuda contratada es a largo plazo, y está representada por líneas crediticias con vencimientos superiores a los 20 años. Las tasas de estos créditos contratados son variables.

La Compañía ha buscado mantener una correspondencia entre las características de sus activos y pasivos en sus operaciones de Créditos Puente y no ha tenido que recurrir al uso de instrumentos financieros derivados. En cuanto a sus operaciones de Créditos Individuales, debido a que substancialmente toda su cartera de Créditos Individuales esta fondeada a través de la SHF quien otorga a la Compañía financiamiento bajo características iguales a las de los Créditos Individuales, actualmente existe dicha correspondencia también en las operaciones de Créditos Individuales de la Compañía. En la medida que la Compañía vaya sustituyendo sus fuentes de fondeo en sus operaciones de Créditos Individuales puede resultar necesario el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir cualquier riesgo en las tasas de interés o plazos.

2.2.5 Tesorería

Al 31 de marzo de 2008, la Compañía contaba con \$213.8 millones en saldos en efectivo y \$1,093.3 millones en inversiones. La principal política de tesorería de la Compañía consiste en mantener el menor efectivo posible en caja y utilizar la totalidad de los recursos disponibles en la originación de créditos.

La Compañía invierte el efectivo en depósitos bancarios mediante reportos de instrumentos gubernamentales, así como en aceptaciones bancarias emitidas por bancos comerciales mexicanos. Todas las inversiones se realizan en pesos.

Cualquier política de tesorería de la Compañía debe ser aprobada por el Comité de Activos y Pasivos de la Compañía que está integrado por personal de las áreas de finanzas, de administración de riesgos, de planeación y de la dirección general.

2.2.6 Créditos y Adeudos Fiscales; Inversiones en Capital

La Compañía no presenta créditos o adeudos fiscales pendientes de liquidar, no mantiene inversiones relevantes en capital.

2.2.7 Operaciones fuera de Balance

El 18 de mayo de 2006, la Compañía constituyó un programa de certificados bursátiles conforme al amparo del cual se realizó una emisión por 146,823,500 UDIs, equivalentes a \$542 millones de pesos. Dicha emisión se realizó mediante la constitución de un fideicomiso de Banco JP Morgan. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria residencial (RMBS por sus siglas en inglés) originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía ha considerado dichas operaciones como enajenación y no se incluyen en su balance, la administración de dicha cartera se ve reflejada en cuentas de orden.

El 7 de diciembre de 2006 Crédito y Casa constituyó un programa de certificados bursátiles conforme al amparo del cual se realizaron dos emisiones por un monto total de \$1,025.5 millones de pesos. Dichas emisiones se realizaron mediante la constitución de un fideicomiso de Banco INVEX. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera puente originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía ha considerado dichas operaciones como enajenación y no se incluyen en su balance, la administración de dicha cartera se ve reflejada en cuentas de orden.

El 13 de diciembre de 2006 Hipotecaria Crédito y Casa constituyó su primer programa de Borhis Fungibles conforme al amparo del cual se realizó una emisión por \$1,807 millones de pesos. Dicha emisión se realizó mediante la constitución de un fideicomiso de Banco INVEX. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía ha considerado dichas operaciones como

enajenación y no se incluyen en su balance, la administración de dicha cartera se ve reflejada en cuentas de orden.

El 9 de marzo de 2007 Hipotecaria Crédito y Casa se realizó la primera reapertura del programa de Borhis Fungibles por \$707 millones de pesos. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito.

El 24 de abril de 2007 Hipotecaria Crédito y Casa se realizó la segunda reapertura del programa de Borhis Fungibles por \$916 millones de pesos. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito.

El 21 de mayo de 2007 Crédito y Casa realizó la segunda emisión al amparo de un programa autorizado por \$3,000 millones de pesos, dicha emisión fue por un monto total de \$1,400 millones de pesos. Dicha emisión se realizaron mediante la constitución del Fideicomiso 637 de Banco INVEX. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera puente originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía ha considerado dichas operaciones como enajenación y no se incluyen en su balance, la administración de dicha cartera se ve reflejada en cuentas de orden.

El 23 de julio de 2007 Hipotecaria Crédito y Casa se realizó la tercera reapertura del programa de Borhis Fungibles por \$606 millones de pesos. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito, con esta tercera reapertura, se agotó el programa de \$4,000 millones de pesos.

El 8 de noviembre de 2007 Crédito y Casa realizó la primera reapertura del Fideicomiso 637, por \$574.5 millones de pesos, agotando de esta manera, el programa autorizado por al CNBV hasta por \$3,000 millones de pesos. Al igual que todas las emisiones de créditos puente, los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera puente originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía ha considerado dichas operaciones como enajenación y no se incluyen en su balance, la administración de dicha cartera se ve reflejada en cuentas de orden.

2.3 Control Interno

La administración de Crédito y Casa es responsable de la preparación e integridad de los estados financieros de la misma.

A efecto de establecer un sistema de control interno, Crédito y Casa cuenta con un Comité de Auditoría. Actualmente forman parte del Comité de Auditoría el Director de Auditoría, el Secretario del Consejo de Administración, el Director General, el Presidente del Consejo de Administración, un Consejero Delegado, el Comisario de la Compañía y uno de los principales accionistas de la misma.

La función principal del Comité de Auditoría es la supervisión de las distintas áreas de la Compañía a través de los controles internos establecidos y vigilar el cumplimiento de los objetivos de la Compañía.

En cuanto a la realización de las operaciones de la Compañía, el Comité de Auditoría constantemente realiza visitas a las distintas áreas operativas de la Compañía y verifica que sus operaciones se ajusten a los procedimientos internos y a las políticas que rigen a cada una de esas áreas.

El Comité de Auditoría también tiene funciones importantes en lo que respecta al registro de las operaciones de la Compañía y a la preparación de los estados financieros de la misma. Una de las funciones principales del Comité de Auditoría es apoyar a los auditores externos de la Compañía en su revisión de la documentación contable de la misma, haciendo más eficiente los canales de comunicación y haciendo más expedita la entrega de documentación e información requerida por dichos auditores externos a efecto de emitir su opinión.

El Comité de Auditoría sesiona regularmente por lo menos de manera trimestral y reporta al Consejo de Administración sobre el resultado de su actividad de una manera constante.

La Sofol se encuentra en un proceso de definición y establecimiento de los procesos, las prácticas y las metodologías de administración de riesgo que garanticen la capacidad de controlar el nivel de exposición al riesgo dentro de rangos deseados.

La Administración de Riesgos debe entenderse desde una perspectiva de comunión con un marco objetivo de obtención de rentabilidad para los accionistas. Es pieza clave en los procesos de decisión del negocio y se ejerce a través de todas sus actividades y funciones relacionadas.

El área de Administración de Riesgos es la unidad de riesgo responsable del manejo del riesgo crediticio hipotecario.

La Unidad para Administración Integral de Riesgos establece los lineamientos relativos a:

Medición integral de los riesgos existentes.

Metodología, políticas y procedimientos aplicables.

Establecimiento y observancia de los Límites de Exposición al Riesgo.

Aplicación de los Análisis de Sensibilidad y Pruebas Bajo Condiciones Extremas.

Seguimiento y reporte de los riesgos incurridos.

Así como proponer al Comité de Riesgos para su aprobación las metodologías, modelos y parámetros para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Sofol, así como sus modificaciones.

El comité de riesgos está integrado como sigue:

Puesto	Función	Voz	Voto
Director de Administración de Riesgos	Presidente	SI	SI
Director General	Miembro	SI	SI
Director de Crédito	Miembro	SI	SI
Subdirector de Crédito y Análisis	Miembro	SI	SI
Director de Auditoría	Miembro	SI	SI
Directora de Cobranza	Miembro	SI	NO
Director de Operaciones	Miembro	SI	NO
Director de Jurídico	Miembro	SI	SI
Subdirector de Administración de Créditos	Miembro	SI	NO

Las funciones principales del comité de riesgos son:

1. Proponer para aprobación del Consejo y Dirección General:

Los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, así como las eventuales modificaciones que se realicen a los mismos.

Los límites globales y específicos para exposición a los distintos tipos de riesgo considerando el riesgo consolidado, desglosados por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen.

Los mecanismos para la implementación de acciones correctivas.

Los casos o circunstancias especiales en los cuales se puedan exceder tanto los límites globales como los específicos.

2. Aprobar:

Los límites específicos para riesgos discretionales (Riesgo de Crédito, de Liquidez y de Mercado), cuando tuviere facultades delegadas del Consejo para ello, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discretionales (Riesgo Tecnológico y Legal).

La metodología y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Sofol, así como sus eventuales modificaciones.

Los modelos, parámetros y escenarios que habrán de utilizarse para llevar a cabo la valuación, medición y el control de los riesgos que proponga la unidad para la administración integral de riesgos.

Las metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que la compañía pretenda ofrecer al mercado.

Las acciones correctivas propuestas por la unidad para la administración integral de riesgos.

Los manuales para la administración integral de riesgos, de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas establecidos por el Consejo.

3. Asegurar, en todo momento, el conocimiento por parte de todo el personal involucrado en la toma de riesgos, de los límites globales y específicos para riesgos discretionales, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discretionales.

La administración considera que hasta la fecha, el sistema de control interno de la Compañía, ha proporcionado razonable certidumbre de que se han evitado errores significativos o irregularidades o que los mismos han sido detectados oportunamente.

Adicionalmente, como entidad integrante del sistema financiero mexicano, la compañía se encuentra sujeta a la supervisión de la CNBV.

3. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La Compañía considera que al 31 de marzo de 2008 no existían estimación contable crítica que le sea aplicable sin embargo considera importante explicar los criterios para el cálculo de reservas tanto para la cartera individual como para la cartera empresarial.

La relación de cobertura de reservas a cartera vencida se considera suficiente ya que adicionalmente al criterio de creación de reservas bajo las políticas de la compañía, deben considerarse las garantías que importantemente provienen de los créditos empresariales. La cartera individual posee una metodología de creación de reservas que incorpora los criterios de la Sociedad Hipotecaria Federal ajustados por el comportamiento histórico en cuanto a las probabilidades de incumplimiento y severidad de pérdida experimentados en la compañía. La cartera vencida empresarial demanda un nivel menor de reservas toda vez que las garantías son superiores a los saldos de los créditos en riesgo.

Reservas Créditos Individuales

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de cartera de crédito individual se calculan aplicando el siguiente criterio:

Reserva = Saldo Insoluto X Probabilidad de incumplimiento X Severidad de la pérdida

Las reservas preventivas resultan de multiplicar el saldo insoluto neto de los créditos individuales en el balance por el porcentaje correspondiente a la probabilidad de incumplimiento y el resultado se multiplica por el porcentaje correspondiente a la severidad de la pérdida.

La cartera crediticia individual, otorgada para la adquisición de vivienda nueva o usada, se clasificará de acuerdo al número de pagos incumplidos, de conformidad a lo señalado en la siguiente tabla:

MESES VENCIDOS	FACTOR
0	0.35%
1	2.43%
2	7.81%
3	19.43%
4	37.68%
5	64.24%
6 o más	100.00%

Para cada crédito individual deberá de estimarse el cociente de dividir el saldo insoluto del crédito a la fecha de cálculo, entre el valor de la vivienda objeto del crédito. En caso de que el crédito cuente con Garantía por Incumplimiento de Pago, se restará al cociente anterior el porcentaje de cobertura de la garantía correspondiente.

Una vez que se obtenga el resultado anterior, se determinará el porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento.

Reservas Créditos Empresariales

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de cartera de crédito empresarial se calculan aplicando el siguiente criterio:

Se reserva el resultado positivo de la diferencia entre el saldo insoluto del crédito menos el valor de la garantía.

Por saldo insoluto del crédito se entiende el total del adeudo por concepto de Capital más los intereses devengados al momento de calificarse el crédito en cartera vencida.

Los traspasos a cartera vencida se realizan de acuerdo al Criterio B-3 de la Circular 1491 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, CNBV.

VI. ADMINISTRACIÓN

1. AUDITORES EXTERNOS

El Comité de Auditoría es el órgano facultado para contratar los servicios de auditoría externa, siguiendo los lineamientos señalados en la Circular Única de Emisoras; revisar, aprobar el programa de trabajo de auditoría, así como los dictámenes emitidos por el auditor independiente.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2005, 2006 y del 2007, y que son presentados en este prospecto fueron auditados por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

En opinión de KPMG, los estados financieros para los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2005, 2006 y 2007, presentan razonablemente, en todos los aspectos relevantes, la situación financiera de Hipotecaria Crédito y Casa, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera para los años que se mencionan, lo anterior de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras de Objeto Limitado en México, establecidos por la CNBV, que siguen en lo general a los NIF Mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. Dichos Criterios de Contabilidad incluyen reglas particulares cuya aplicación en algunos casos difieren de las citadas NIF. En el ejercicio 2006 y 2007, el Auditor incluyó un párrafo de énfasis sobre el reconocimiento como ingreso derivado de la valuación de las constancias fiduciarias.

En la actualidad, KPMG solamente presta el servicio de auditoría a Hipotecaria Crédito y Casa.

2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERES

(Las cifras mostradas en este apartado, se encuentran a pesos nominales)

La cartera relacionada de la Compañía ascendía al 31 de Diciembre del 2003 a \$243 millones, lo que representaba un 1.8% del total de la cartera propia. El 82% de la cartera relacionada estaba constituida por créditos a la construcción para seis diferentes empresas desarrolladoras relacionadas con diferentes accionistas, la principal de estas era Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. Dichos Créditos Puente se otorgaron en los mismos términos en que la Compañía otorga Créditos Puente a otros Promotores y se encontraban al corriente en el pago de principal e intereses. Los créditos relacionados requieren ser aprobados por el Consejo de Administración de la Compañía.

Así mismo, la cartera relacionada de la Compañía al 31 de Diciembre de 2004 solamente ascendía a \$10.5 millones, lo que representaba un 0.06% del total de la cartera.

A partir de mayo del 2004, la Sociedad Hipotecaria Federal requiere que la cartera relacionada sea capitalizada al 100%, situación que incentiva de una manera muy importante la eliminación de dichos créditos, por lo que al 31 de diciembre de 2006 y 2007, así como a marzo 2008 la Compañía no tiene créditos relacionados.

3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

La administración de la Compañía está confiada a un consejo de administración. Conforme a los estatutos sociales de Crédito y Casa, dicho consejo de administración estará integrado por cinco consejeros propietarios, según lo decida la asamblea general ordinaria de accionistas que los nombre, en el entendido que durarán en el desempeño de su cargo por el término de un año.

El consejo de administración tiene las más amplias facultades para la administración, conducción y dirección de los negocios de la Compañía, para celebrar y cumplir todos los contratos, actos y negocios relativos al objeto social y representar a la Compañía ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, contando para ello con poder amplísimo para pleitos y cobranzas, administrar bienes, ejercer actos de dominio y suscribir títulos de crédito, sin limitación alguna.

Miembros del Consejo de Administración

Con fecha 21 de Noviembre de 2007, la sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria en la cual, entre otros asuntos, se designa al señor Enrique Ramón Coppel Luken como nuevo Presidente del Consejo de Administración de la sociedad.

Mediante asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada por Hipotecaria Crédito y Casa, con fecha 11 de Diciembre de 2007, se designó al actual consejo de administración de la Compañía, para quedar integrado como se indica más adelante, mismos que permanecerán en funciones, mientras no se celebre una Asamblea que revoque sus nombramientos.

Nombre	Puesto	Antigüedad
Enrique Ramón Coppel Luken	Presidente	2 meses
Sergio Esquer Peiro	Secretario de Consejo	1 año
Alejandro Sánchez Chavez	Tesorero	1 año
Carlos Alberto Castro Vega	Consejero	8 años
José de Jesus Gonzalez Sánchez	Consejero	8 años
Leticia Guillermina Segura Cárdenas	Comisario	1 mes

El Sr. Enrique Ramón Coppel Luken es también fundador y accionista de Coppel, S.A. de C.V., una de las principales cadenas departamentales en México, así como también es miembro del consejo de administración y accionista de BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple ("BanCoppel") y Afore Coppel, S.A. de C.V. ("Afore Coppel").

El señor Sergio Esquer Peiro, es agricultor y accionista de la empresa Agrícola Chaparral, S.A. de C.V., la cual tiene su domicilio en la ciudad de Culiacán, Sinaloa y no tiene relación con Hipotecaria Crédito y Casa. El Sr. Esquer Peiro, no tiene parentesco consanguíneo o afín, con ninguno de los accionistas o miembros del consejo de administración de la Compañía.

El señor Alejandro Sánchez Chávez, es empresario y se desempeña como Director General de una empresa de publicidad denominada Publicom, S.A. de C.V., con domicilio en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, y no tiene relación con la Compañía. El señor Alejandro Sánchez tiene parentesco por afinidad con el Sr. Enrique Ramón Coppel Luken.

El señor Carlos Alberto Castro Vega, es Contador Público, y actualmente trabaja para la empresa Coppel, S.A. de C.V., y hasta diciembre de 2007, se desempeñó como Comisario de la Compañía. El Sr. Alberto Castro no tiene parentesco por consanguinidad o afinidad con alguno de los accionistas o miembros del consejo de administración de la Compañía.

El señor José de Jesús González Sánchez, es licenciado en derecho y socio titular de la firma Armenta, Gaxiola y González, S.C. Adicionalmente, el Sr. José de Jesus Gonzalez Sánchez es accionista de la Compañía, en la proporción que se muestra dentro del rubro de Estructura Accionaria del presente Prospecto. El Sr. Gonzalez tiene parentesco por afinidad en primer grado (Yerno), con el señor Sr. Enrique Ramón Coppel Luken.

La señora Leticia Guillermina Segura Cárdenas, fue designada como nuevo comisario de la Compañía el día 11 de Diciembre de 2007. La señora Leticia Guillermina Segura Cárdenas es Contador Público, y labora en la empresa Arbitraje y Valor, S.A. DE C.V. La señora Leticia Guillermina Segura Cárdenas no tiene parentesco consanguíneo o por afinidad con ninguno de los accionistas o miembros del consejo de administración de la Compañía.

Comités del Consejo de Administración

Dentro de su estructura corporativa, la Compañía cuenta con diversos Comités, entre los cuales se señalan los siguientes: Comité de Crédito Corporativo, Comité de Activos y Pasivos, Comité de Riesgos y Comité de Auditoría.

La función principal del Comité de Crédito Corporativo consiste en analizar las solicitudes de Créditos Puente y las solicitudes complejas de Créditos Individuales y autorizar o rechazar el otorgamiento de los créditos correspondientes.

El Comité de Activos y Pasivos de la Compañía tiene como objetivo principal analizar y evaluar la distribución de la cartera de la Compañía, las fuentes de financiamiento de la Compañía y el manejo de la tesorería de la misma.

Las funciones del Comité de Auditoría de la Compañía se describen en "*Comentarios Y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía – Control Interno*".

Las funciones principales del Comité de Riesgos, se encuentran descritas en el apartado "*Comentarios Y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía – Control Interno*".

Funciones del Consejo de Administración

Además de las obligaciones señaladas en la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley de Valores y demás específicas, se incluyen:

- Evaluar el desempeño de los funcionarios de alto nivel dentro de la sociedad, incluyendo al Director General.
- Crear Comités o Comisiones con fines específicos de administración o vigilancia y determinar sus atribuciones.
- Asegurarse del cumplimiento de las distintas disposiciones legales aplicables.
- Asegurarse de que tanto los accionistas como el mercado, tengan acceso a la información pública de la sociedad.
- Visión y planeación estratégica de la sociedad.

El Consejo de Administración tiene la representación legal de la Sociedad y está investido de las siguientes facultades:

- Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, por lo que se confiere sin limitación alguna.
- Poder para actos de administración y de dominio.
- Poder para emitir, aceptar, girar, suscribir, liberar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito, así como otorgar fianzas o garantías de cualquier naturaleza respecto de las obligaciones contraídas y títulos emitidos o aceptados por la Sociedad o por terceros.
- Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos, girar contra ellas, y designar personas que giren en contra de las mismas.

- Poder para nombrar y remover al Director General, apoderados y auditores externos de la Sociedad cuando lo estime conveniente, otorgarles facultades y poderes, así como determinar sus garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones.
- Poder para conferir poderes generales o especiales, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, así como para revocar poderes para otorgarse.
- Poder para convocar a Asambleas Generales Ordinarias, Extraordinarias o Especiales de Accionistas en todos los casos previstos en los Estatutos de la Sociedad, o cuando lo considere conveniente y fijar la fecha y hora en que tales asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.
- Poder para nombrar y remover a los delegados fiduciarios de la Sociedad que se encargarán de desarrollar las actividades señaladas en los Estatutos Sociales.

Principales Funcionarios

En la tabla que se presenta a continuación, se muestra información relativa a aquellas personas que cumplen las funciones que se detallan dentro de la Compañía.

Principales ejecutivos

Nombre	Puesto	Edad	Antigüedad en la Empresa	Experiencia en el Sector
Héctor Zazueta Chávez	Director General	41	8	19
José Juan Tamayo Félix	Director General Adjunto de Operaciones	41	3	10
César Augusto Vera Márquez	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	42	3	10
Luis Humberto Parra Visoso	Director de Fondeos	48	1	24
Javier Estrada Alvarez	Director de Crédito	52	8	7
Blanca Leticia Baez Soto	Directora Jurídica	32	8	9
Carlos Valenzuela Sánchez	Director de Tecnología	39	4	5

Ninguno de los principales ejecutivos tiene parentesco por consanguinidad o afinidad con los accionistas ó miembros del consejo de administración de la Compañía.

Estructura Accionaria

Con fecha 21 de noviembre de 2007, se celebró la Asamblea que autoriza la venta de la totalidad (menos una) de las acciones de Crédito y Casa a Coppel Capital, quedando integrado el Capital Social por dos clases de acciones, con valor nominal de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) cada acción. La clase I representa el capital fijo sin derecho a retiro, el cual está representando por 187,224,999 acciones nominativas, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 95,484,749 corresponden a la serie "A" y las restantes 91,740,250 acciones corresponden a la serie "B"

La clase II representa la parte variable del capital social, cuyo monto es ilimitado.

	CAPITAL FIJO		CAPITAL VARIABLE		
ACCIONISTAS	ACCIONES CLASE I SERIE "A"	ACCIONES CLASE I SERIE "B"	ACCIONES CLASE II SERIE "A"	ACCIONES CLASE II SERIE "B"	CAPITAL

COPPEL CAPITAL, S.A. DE C.V.	95,484,749	91,740,250	83,741,819	80,457,827	\$351,424,645.00
JOSE DE JESÚS GONZALEZ SÁNCHEZ	1	0	0	0	\$1.00
TOTALES	95'484,750	91'740,250	83'741,819	80'457,827	\$351,424,646.00



VII. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

El Programa contempla la celebración de distintos Fideicomisos Emisores con base en los cuales se realizarán las distintas emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. El Contrato Marco establece que Crédito y Casa estará facultada a instruir al Fiduciario para que se proceda a la celebración de un Fideicomiso Emisor conforme al formato que se adjunta al propio Contrato Marco para posteriormente, se proceda a la realización de una emisión bajo el Programa.

Con base en lo anterior, salvo que se señale lo contrario en el Suplemento correspondiente, una vez que se celebre el Fideicomiso Emisor respectivo, se podrá proceder como se indica a continuación:

VII.1 Adquisición de Créditos Hipotecarios Iniciales

De conformidad con las instrucciones que reciba de Crédito y Casa en su carácter de Fideicomitente, el Fiduciario recibirá los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios Iniciales al momento de celebración del Fideicomiso, mediante el Contrato de Cesión celebrado entre ambos.

Crédito y Casa garantizará y deberá proporcionar al Fiduciario una certificación en la que, para beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, manifieste que cada uno de los Créditos Hipotecarios Iniciales se ajusta a las características descritas en el Fideicomiso. Dichas características se denominan: Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios, las cuales se presentan a continuación de forma enunciativa mas no limitativa.

Al momento de formalizar la cesión de los derechos de crédito bajo los Créditos Hipotecarios Iniciales, Crédito y Casa deberá hacer entrega al Fiduciario de la documentación descrita en el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario la custodie en tanto dichos créditos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Antes de realizar dicha cesión, y cuando resulte necesario de conformidad con la legislación aplicable, Crédito y Casa deberá haber realizado las notificaciones necesarias mediante comunicación escrita con acuse de recibo.

Los gastos de inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente del primer testimonio de la escritura pública correspondiente a la cesión de los derechos de crédito bajo un Crédito Hipotecario Inicial, cuando ello sea necesario de conformidad con la legislación aplicable, correrán a cargo de Crédito y Casa.

VII.1.1 Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, ya sea los Iniciales o los Adquiridos, deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad que en su momento se establecerán y definirán en el suplemento correspondiente.

VII.2 Emisión de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento del Programa y cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles se harán solamente en los términos de dicho contrato y hasta donde baste y alcance el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en el Fideicomiso Emisor correspondiente.

Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

VII.3. Obtención de Recursos provenientes de la colocación

Crédito y Casa establecerá cada Fideicomiso Emisor con el fin de que el Fiduciario proceda a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles para que obtenga recursos con el fin de que el Fiduciario, a través del Fideicomiso, y mediante la participación de Crédito y Casa al amparo del Contrato de Generación y Administración, adquiera los derechos de crédito bajos los Créditos Hipotecarios mediante cesión onerosa y que con la cobranza de los Créditos Hipotecarios, se paguen en su totalidad los Certificados Bursátiles, reservando a Crédito y Casa, como Fideicomisario en Último Lugar y cedente de los Créditos Hipotecarios Iniciales, el derecho a recibir el Remanente de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso. Crédito y Casa se reserva expresamente el derecho a readquirir el Patrimonio del Fideicomiso una vez que hayan sido íntegramente pagadas todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

En ningún caso podrá el Fiduciario otorgarle crédito a Crédito y Casa ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de los derechos de crédito bajos los Créditos Hipotecarios adquiridos y las cantidades de Remanente a que tenga derecho.

VII.4. Cesión de Créditos Hipotecarios Adquiridos y Administración

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

Crédito y Casa, mediante el Contrato de Generación y Administración que se celebrará para cada uno de los Fideicomisos Emisores, se obligará a generar y a celebrar Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito serán cedidos a favor del Fiduciario y a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios cuyos derechos de crédito sean cedidos al Fiduciario bajo cada Fideicomiso, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros. La cesión de los derechos de crédito bajos los Créditos Hipotecarios podrá realizarse mediante clausulado específico que se agregue a las escrituras públicas mediante las cuales se otorgan los propios Créditos Hipotecarios, según lo que al efecto se establece en el Contrato de Fideicomiso. Crédito y Casa reconoce expresamente que será responsable en todo tiempo de la guarda y custodia y conservación de todos los documentos originales que compongan los expedientes de los Créditos Hipotecarios, los cuales estarán clasificados de una manera que permita su fácil identificación y consulta, con excepción de los documentos de los Créditos Hipotecarios que sean remitidos al Fiduciario para su custodia.

Durante el Periodo de Revolvencia de cada Emisión y en tanto el Representante Común no le haya notificado al Fiduciario que ha ocurrido un Evento de Amortización Anticipada de los Certificados emitidos en cada Emisión, el Fiduciario, celebrará en calidad de cesionario contratos de cesión en términos establecidos en el Fideicomiso, para adquirir de Crédito y Casa Créditos Hipotecarios Adquiridos, a cambio de una contraprestación en efectivo equivalente a las cantidades que hayan sido efectivamente dispuestas por los acreditados bajo dichos Contratos más el equivalente a mil UDIS por cada Crédito Hipotecario Adquirido cuyos derechos de crédito sean cedidos, siempre que dichos Créditos se hayan celebrado en cumplimiento estricto a los lineamientos que se describan en cada Fideicomiso y con base en el formato de contrato de Crédito Hipotecario. En su caso, la contraprestación será pagadera a la institución de crédito que haya otorgado el fondeo con el cual el Fideicomitente otorgó los créditos en cuestión. Las cesiones de Créditos Hipotecarios Adquiridos podrán realizarse en la misma escritura pública en las cuales se otorgan los propios Créditos Hipotecarios Adquiridos cuyos derechos de crédito serán cedidos, siempre que el Fiduciario adquiera los mismos derechos y obligaciones como si dichas cesiones se hubiesen realizado en un documento autónomo.

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

Crédito y Casa generará Créditos Hipotecarios en forma constante mientras se encuentren vigentes los Certificados Bursátiles. Después de (i) haberse requisitado debidamente la solicitud de crédito por parte del acreditado potencial; (ii) haberse conformado el expediente correspondiente y (iii) haber sido aprobado el otorgamiento de dicho crédito por parte del comité de crédito de Crédito y Casa quien emitirá un Certificado de Elegibilidad. Dicho certificado será enviado al Representante Común quien, tras cerciorarse que (i) el crédito solicitado cumple con las disposiciones del Fideicomiso; (ii) el expediente correspondiente esta debidamente integrado y (iii) el crédito solicitado por el desarrollador se celebrará en apego al Contrato de Generación y Administración, expedirá un Certificado de Aceptación, para que dicho crédito sea un Crédito Hipotecario en términos del Fideicomiso. El Representante Común podrá rechazar por improcedente cualquier solicitud de crédito. El Representante Común deberá expresar las razones por las cuales desechó la solicitud de crédito en cuestión.

Una vez que el Representante Común emita el Certificado de Aceptación, Crédito y Casa procederá a la celebración del Crédito Hipotecario correspondiente, siempre que a la fecha de celebración del Contrato respectivo continúen estando vigentes las circunstancias que dieron origen a la emisión del Certificado de Aceptación y que se hayan cumplido las demás obligaciones de Crédito y Casa derivadas del Contrato de Generación y Administración y del Fideicomiso. Y posteriormente se procederá a la cesión de los derechos de crédito bajos dicho crédito al Fideicomiso. Se podrán ceder al Fideicomiso, Créditos Hipotecarios que hayan sido fondeados con recursos provenientes de instituciones de crédito al Fideicomitente bajo el esquema de Garantía de Pago Oportuno de la SHF en los términos señalados en el Fideicomiso.

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Generación y Administración celebrado a consecuencia de cada Fideicomiso y sustituir a Crédito y Casa como originador y administrador de los Créditos Hipotecarios únicamente en los siguientes casos:

Existencia de un Evento de Amortización Anticipada bajo los Certificados Bursátiles.

Se disminuya la calificación de Crédito y Casa como Administrador de activos financieros por debajo de "promedio" por parte de la Agencia Calificadora y dicha calificación no se hubiere mejorado en los siguientes 180 días.

Si Crédito y Casa no entrega la información relacionada con la administración de la cartera que le sea solicitada o que deba proporcionar al Fiduciario y al Representante Común de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Generación y Administración.

En caso de que Crédito y Casa se encuentre en cualquier controversia que se refiera a procedimientos de concurso mercantil o quiebra.

En caso de que Crédito y Casa sea substituido como administrador de los Créditos Hipotecarios, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que la sustituya, misma que será nombrada en los términos del Fideicomiso, toda la información y expedientes referentes a los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

VII.5. Servicio de la Deuda

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 9 de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso (salvo por el Fondo de Reserva) se utilizará por el Fiduciario para hacer los desembolsos establecidos en los términos de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, el Fiduciario se abstendrá de hacer desembolsos bajo los Créditos Hipotecarios si, como resultado de dichos desembolsos, el efectivo del Patrimonio del Fideicomiso fuere insuficiente para cubrir

íntegramente los intereses pagaderos bajo los Certificados Bursátiles en la siguiente Fecha de Pago.

Tras la aplicación a que se refiere el párrafo anterior, el saldo de la Cuenta General de cada Fideicomiso se utilizará en cada Fecha de Pago para que el Fiduciario realice los siguientes pagos, debiendo observar el orden que se mencione en cada Fideicomiso:

Cualquier cantidad que por concepto de impuestos sobre las cantidades pagaderas a los Tenedores deban ser retenidas y enteradas de conformidad con lo que obligan las leyes aplicables;

Cualquier cantidad o prima que se deba pagar a SHF o cualquier otra institución de crédito nacional o extranjera como consecuencia de la firma del Contrato de Seguro de Garantía Financiera.

Honorarios y comisiones del Fiduciario y del Representante Común;

Gastos vencidos del Fideicomiso, incluyendo gastos incurridos por el Fiduciario y los pagos al Administrador bajo el Contrato de Generación y Administración, pero sólo en el caso de que el Fideicomitente haya sido sustituido como Administrador bajo el mismo;

Intereses moratorios devengados y no pagados al amparo de los Certificados Bursátiles;

Intereses ordinarios devengados y no pagados al amparo de los Certificados Bursátiles;

En su caso, la cantidad necesaria para mantener el nivel requerido del Fondo de Reserva, pero solo si no ha ocurrido un Evento de Amortización Anticipada o no se ha presentado la Amortización Anticipada Total por Falta de Revolvencia,

Pago de principal de los Certificados Bursátiles por el monto que se determine de conformidad con el título de los Certificados Bursátiles, juntamente con las primas por amortización anticipada de los Certificados Bursátiles que correspondan, en caso de haber amortizaciones pendientes conforme al calendario respectivo;

En caso de que el Fiduciario haya hecho cualquier disposición bajo el Contrato de Seguro de Garantía Financiera, el monto que se adeude a la SHF o a cualquier otra institución de crédito nacional o extranjera por concepto de intereses y principal, según se establezca en la confirmación que la SHF o la institución de crédito nacional o extranjera entregue al Fiduciario.

VII.6. Funciones del Auditor Interno

El Auditor Interno llevará un muestreo representativo de los Créditos Hipotecarios y realizará revisiones en lo referente a:

1. Generación de Créditos

Revisar en forma selectiva, de acuerdo a los criterios de muestreo del Auditor Interno, los Créditos Hipotecarios, para verificar que los mismos cumplen con las características definidas en el Anexo B del Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión preparará un reporte en forma semestral debidamente firmado, el cuál deberá entregar al Representante Común, al Fiduciario y al Fideicomitente.

En caso de que detectara que algún(os) de(los) Créditos Hipotecarios no cumplieran con las características mencionadas, deberá incluir en dicho reporte lo anterior y deberá de dar aviso al Representante Común y al Fideicomitente.

2. Administración de Créditos

Durante la vida de la emisión y en tanto no se hayan amortizado totalmente los Certificados Bursátiles, el Auditor Interno llevará a cabo en forma semestral una revisión del estado que guardan los Créditos Hipotecarios. Con base en dicha revisión deberá preparar un reporte en el que certifique la información proporcionada por el Administrador en los reportes que éste proporciona en forma mensual.

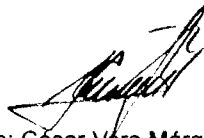


VIII. PERSONAS RESPONSABLES:

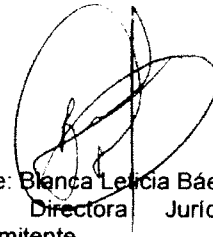
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Fideicomitente contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos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



Nombre: Héctor Zazueta Chávez
Cargo: Director General del Fideicomitente



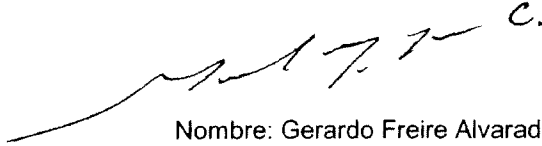
Nombre: César Vera Márquez
Cargo: Director de Administración y Finanzas del Fideicomitente



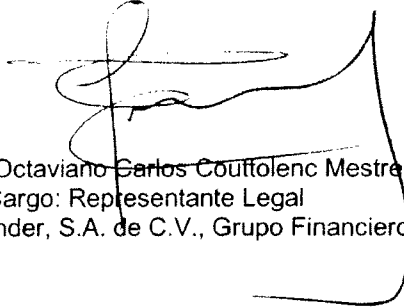
Nombre: Blanca Leicia Báez Soto
Cargo: Directora Jurídico del Fideicomitente

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

Igualmente, nuestra 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 Fiduciaria el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.”



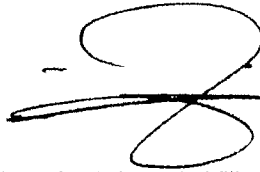
Nombre: Gerardo Freire Alvarado
Cargo: Representante Legal
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander



Nombre: Octaviano Carlos Couffolenc Mestre
Cargo: Representante Legal
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander

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

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




Nombre: José Antonio Villa Avila

Cargo: Representante Legal

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Por los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007



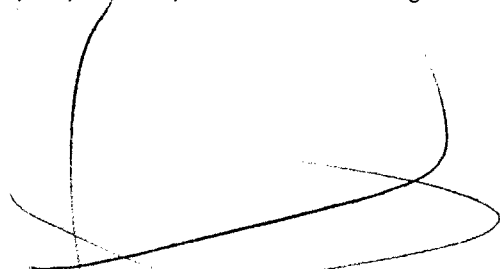
C.P.C. Carlos Rivera Nava
Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

En cumplimiento de la disposición contenida en la fracción IV, del artículo 88 de la Ley del Mercado de Valores, firma el representante legal de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



Armando Espinosa Alvarez

“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.”



Nombre: Patricio Trad Cepeda
Cargo: Socio de Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

IX. ANEXOS



A. OPINIÓN LEGAL



B. CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES



C. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2006 Y 2007



D. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS AL 31 DE MARZO DE 2008



**E. COPIA DE LA CALIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE ACTIVOS DE CRÉDITO Y
CASA**

F. INFORMES DEL COMISARIO RESPECTO DE LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO H, FRACCIÓN VII, INCISO C), NUMERAL 7), INCISO A) DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES.

