

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el presente Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV y los mismos 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 in the National Registry of Securities maintained by the CNBV and said securities shall not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



**BBVA Bancomer, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA Bancomer**



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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

**MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE
\$20,000'000,000.00
(VEINTE 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. El precio de emisión, el monto total de la emisión, la denominación de los certificados bursátiles fiduciarios, el valor nominal, el plazo, 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 tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas para cada emisión en el suplemento correspondiente. En cada suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la emisión a ser efectuada. El fiduciario emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del presente Programa, de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

FIDUCIARIO EMISOR:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario u otra institución fiduciaria distinta que sea designada por el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa. En cualquier momento, durante la vigencia del presente Contrato, BBVA Bancomer podrá, para llevar a cabo la constitución de un nuevo Fideicomiso y una nueva emisión, sustituir a Invex como fiduciario.
FIDEICOMITENTE:	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR:	Para cada Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores.
FIDEICOMISARIO EN ÚLTIMO LUGAR:	El Fideicomitente o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fideicomiso respectivo.
TIPO DE VALOR:	Certificados bursátiles fiduciarios.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:	Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente, 5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.
VIGENCIA DEL PROGRAMA:	Cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrá vencer en un plazo de entre 1 (uno) y 30 (treinta) años según se determine en el Suplemento correspondiente, contados a partir de la fecha de la emisión respectiva.
PLAZO DE VIGENCIA DE CADA EMISIÓN:	Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente.
FORMA DE COLOCACIÓN:	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes.
VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL:	El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y en el Suplemento correspondientes.
DENOMINACIÓN:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.
TASA DE INTERÉS:	La tasa a la que devengan intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Asimismo, en el Suplemento correspondiente se indicará si en el caso de incumplimiento de pago de principal o intereses de los Certificados Bursátiles se causarán intereses moratorios.
GARANTÍAS:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente.
DEPOSITARIO: COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.
RÉGIMEN FISCAL:	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 20, 58 y 160 de la LISR vigente y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2007 y demás disposiciones que resulten aplicables; y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la LISR y demás disposiciones que resulten aplicables. Siendo que los preceptos citados

AMORTIZACIÓN:	pueden ser modificados en el futuro y el régimen fiscal puede modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, no se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables 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 las reglas específicas respecto de su situación particular.
AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.
AFORO:	De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En el correspondiente se especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:	Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que, en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, siendo posible establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.
DERECHO QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES:	Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.
FUENTE DE PAGO:	Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fideicomiso correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos de que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de cada Fideicomiso, correspondiente a la Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.
POSIBLES ADQUIRENTES:	El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.
REPRESENTANTE COMÚN:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y en especial, la incluida bajo "Factores de riesgo".
	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

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 CORRESPONDIENTE 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.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto, se encuentra inscrito con el número 2362-4.15-2007-033 en el Registro Nacional de Valores y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

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

El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx o en la página de internet del Fideicomitente: www.bancomer.com.mx, o del Fiduciario Emisor www.invex.com o de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.cnbv.gob.mx (en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del presente Prospecto).

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F. a 21 de diciembre de 2007.

Autorización para su publicación CNBV 153/1850110/2007 del 17 de [diciembre](#) de 2007.

ÍNDICE

ÍNDICE AL PROSPECTO		Página
I.	INFORMACIÓN GENERAL	
A.	Glosario de términos y definiciones	5
B.	Resumen ejecutivo	9
	1) El Programa	9
	2) Los Certificados Bursátiles	11
C.	Factores de riesgo	12
	1) Riesgos relacionados con México	12
	2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles	12
	3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios	14
	4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	15
	5) Posible transferencia de las Constancias	16
	6) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria	17
D.	Otros Valores	17
E.	Documentos de Carácter Público	19
II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACION	20
III.	EL PROGRAMA	22
A.	Características del Programa	22
B.	Destino de los Fondos	25
C.	Plan de Distribución	25
D.	Gastos Relacionados con el Programa	26
E.	Funciones del Representante Común	26
F.	Nombres de Personas con Participación Relevante	28
IV.	EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO	29
V.	EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO	32
VI.	EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	37
VII.	EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN	41
VIII.	EL FIDEICOMITENTE	45
IX.	EL ADMINISTRADOR	47
X.	PERSONAS RESPONSABLES	50
XI.	ANEXOS	53
A.	Contrato Marco	
B.	Proyecto del Contrato de Fideicomiso	
C.	Proyecto del Contrato de Cesión	
D.	Proyecto del Contrato de Administración	
E.	Opinión Legal	
F.	Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.	

Los anexos incluidos en este 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 a este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Glosario de términos y definiciones

Los términos que se definen a continuación y que son utilizados en el presente Prospecto tendrán el mismo significado al utilizarse en singular y plural.

Administrador	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Administrador de conformidad con los términos de cada Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en cada Contrato de Administración.
Apoyo Crediticio	Significa el soporte financiero que podrá ser proporcionado por alguna institución financiera nacional o extranjera al Fideicomiso respectivo, consistente en la obligación de dicha institución financiera de otorgar financiamientos por el monto máximo que sea determinado en cada Fideicomiso, de conformidad con sus términos y los del presente Prospecto, así como por el Suplemento correspondiente; en el entendido que los documentos, contratos, convenios y demás actos jurídicos en los cuales consten los Apoyos Crediticios podrán estar sujetos a la legislación mexicana o extranjera.
BBVA Bancomer o Banco o Institución o Fideicomitente	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
BMV o Bolsa	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Casa de Bolsa	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
Certificados Bursátiles Fiduciaros o Certificados Bursátiles o Certificados	Significa los certificados bursátiles fiduciaros objeto del presente Programa a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respectivo y, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Circular Única	Significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, emitidas por la SHCP por conducto de la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Constancias	Significa las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso, suscritas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, misma que no se inscribirá en el RNV ni en el listado correspondiente de la BMV y no será objeto de oferta pública.
Contrato de Administración	Significa el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza que celebrarán, para cada Emisión, el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Representante Común, con

el fin de que el Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y, en su caso, el Apoyo Crediticio y/o Garantías.

Contrato de Cesión	Significa el contrato de cesión irrevocable y onerosa que para cada Emisión celebrará BBVA Bancomer en su carácter de cedente, y el Fiduciario, en su carácter de cesionario, con la comparecencia del Representante Común, por medio del cual BBVA Bancomer cederá en favor del Fiduciario los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros, Apoyo Crediticio y/o Garantía.
Contrato de Fideicomiso	Significa cualquier contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea celebrado por BBVA Bancomer y el Fiduciario al amparo del Contrato Marco.
Contrato Marco	Significa el contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores de fecha 19 de diciembre de 2007, celebrado entre BBVA Bancomer y el Fiduciario.
Créditos Hipotecarios	Significa conjuntamente los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, en virtud de los cuales BBVA Bancomer otorgue un crédito a los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble.
Crédito Vencido	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).
Crédito no Elegible	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por BBVA Bancomer en el Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, no sea total o parcialmente correcta y (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito); (ii) se generen condiciones que afecten el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas; o (iii) resulte un decremento en el valor de dicho Crédito Hipotecario por un monto igual o mayor al que se establezca en el Contrato de Cesión respectivo del saldo de principal de dicho Crédito Hipotecario a la Fecha de Cierre (según dicho término se define en el Contrato de Cesión) en comparación al valor que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.
Deudores Hipotecarios	Significa la persona que actúe con carácter de acreditada, respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiador, avalista, obligado solidario o con cualquier otro carácter.
Día Hábil	Significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el que los bancos comerciales no estén autorizados o sean requeridos a cerrar

en la Ciudad de México, Distrito Federal.

DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Emisión o Emisiones	Significa la emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que realice el Fiduciario al amparo del presente Programa, de conformidad con las estipulaciones del Contrato Marco y de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo se constituyan, en términos de la LMV y demás disposiciones legales aplicables.
Fideicomiso	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
Fiduciario Emisor Fiduciario o Emisor	<ul style="list-style-type: none">o Significará Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario u otra Institución Fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa.
E.U.A.	Estados Unidos de América.
Expediente de Crédito	Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contenga, cuando menos: (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, el documento que demuestre que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el comprobante de ingresos del Deudor Hipotecario; y (iii) las pólizas correspondientes a los Seguros.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se realicen la o las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa.
Fecha de Pago	Significa cada fecha en la que el Fiduciario deberá realizar el pago de intereses y/o principal conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo.
Fideicomisario	Significa la persona o personas que sean designadas como tales en el Fideicomiso respectivo.
Fideicomiso o Fideicomiso Emisor	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
Fideicomisario en Último Lugar	Significa, respecto de cada Fideicomiso, BBVA Bancomer o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo.
Garantía	Significa la o las garantías que, en su caso, se podrán otorgar respecto a los Certificados Bursátiles de cualquiera de las Emisiones, los cuales podrán incluir garantías de pago oportuno, seguros de garantía financiera, avales, entre otros.
Grupo	Significa Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.

Hipoteca	Significa cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de un Crédito Hipotecario.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
LIBOR (London Interbank Offered Rate)	Significa la tasa anual de interés ofrecida por los principales bancos en el mercado interbancario de Londres como la tasa para depósitos en dólares por un período de 30 (treinta) días.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México o República Mexicana	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Moneda Nacional o Pesos o M.N. o \$ o Mxn	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que conformen el patrimonio de cada Fideicomiso, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
Pb	Significa Punto base (centésima de un punto porcentual).
PROFIVI	Significa el Programa de Financiamiento a la Vivienda.
Programa	Significa el presente programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la CNBV.
Prospecto	Significa el presente prospecto del Programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Representante Común	Significa la institución de crédito o la casa de bolsa designada por el Fideicomitente para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine en el suplemento correspondiente.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Suplemento	Significa cada uno de los suplementos del presente Prospecto, relacionados con cada emisión junto con sus anexos.
Tenedores	Significa los titulares de los Certificados Bursátiles, que se emitan al

amparo del Programa.

TIIE	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
Título	Significan los títulos o el título único que ampare los Certificados Bursátiles de cada Emisión, los cuales cumplirán con los requisitos establecidos en la LMV.
Unidades de Inversión UDIs	o Significa la unidad de cuenta establecida mediante decreto publicado en el DOF el 1 de abril de 1995 y cuyo cálculo para cada día lleva a cabo Banco de México conforme al procedimiento publicado en el mismo DOF el 4 de abril de 1995.

B. Resumen Ejecutivo

El público inversionista debe prestar especial atención a las consideraciones presentadas en la sección denominada "Factores de Riesgo", misma que conjuntamente con la demás información incluida en el presente Prospecto debe ser leída minuciosamente para considerar y evaluar todos los posibles eventos y riesgos que pudieran afectar de manera negativa al Patrimonio del Fideicomiso.

1) El Programa

El presente Programa tiene como propósito establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer a los Fideicomisos que durante el tiempo se constituyan para tal efecto.

Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa serán realizadas a través de cada Fideicomiso constituido para tal efecto. Los Créditos Hipotecarios cedidos por BBVA Bancomer constituirán principalmente el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer recibirá una contraprestación por parte del Fiduciario respectivo equivalente a los recursos netos obtenidos del gran público inversionista por la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes. Dichas cesiones que BBVA Bancomer realice al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, estarán documentadas y serán regidas por el Contrato de Cesión que BBVA Bancomer celebre con el Fiduciario para cada Emisión. El Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente.

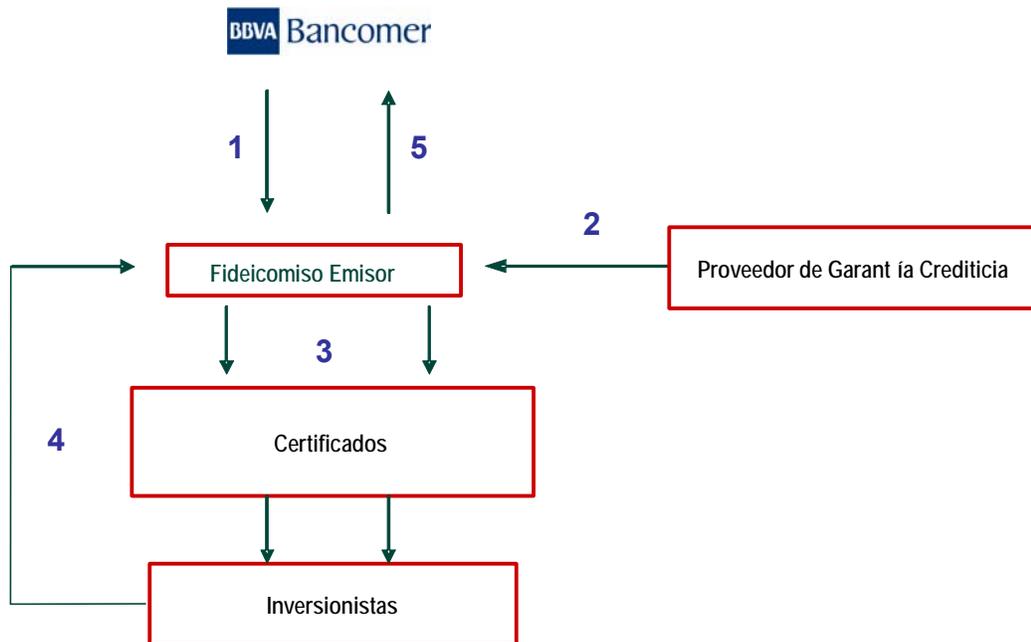
Según se determine en cada uno de los Contratos de Cesión que se celebren para cada una de las Emisiones, todos los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles y de las Constancias servirán para cubrir el importe de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por BBVA Bancomer a favor del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios y accesorios de los mismos. Es responsabilidad del Fideicomitente la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. A fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios. Los Créditos Hipotecarios que sean aportados a cada Fideicomiso deberán cumplir ciertos criterios de elegibilidad que se establecerán en cada Contrato de Cesión y que se encontrarán descritos en los Suplementos correspondientes. De conformidad con los Contratos de Cesión y de Administración, en caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios en su totalidad, BBVA Bancomer deberá sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que efectivamente cumpla con todos los criterios de elegibilidad o, en su caso, por el monto en efectivo.

Las Constancias que sean emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgarán a su titular el derecho a recibir (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el

cual se emitan, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y demás documentos complementarios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, según lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión. El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Administración respectivo. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la cuenta que se establezca para tal efecto en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

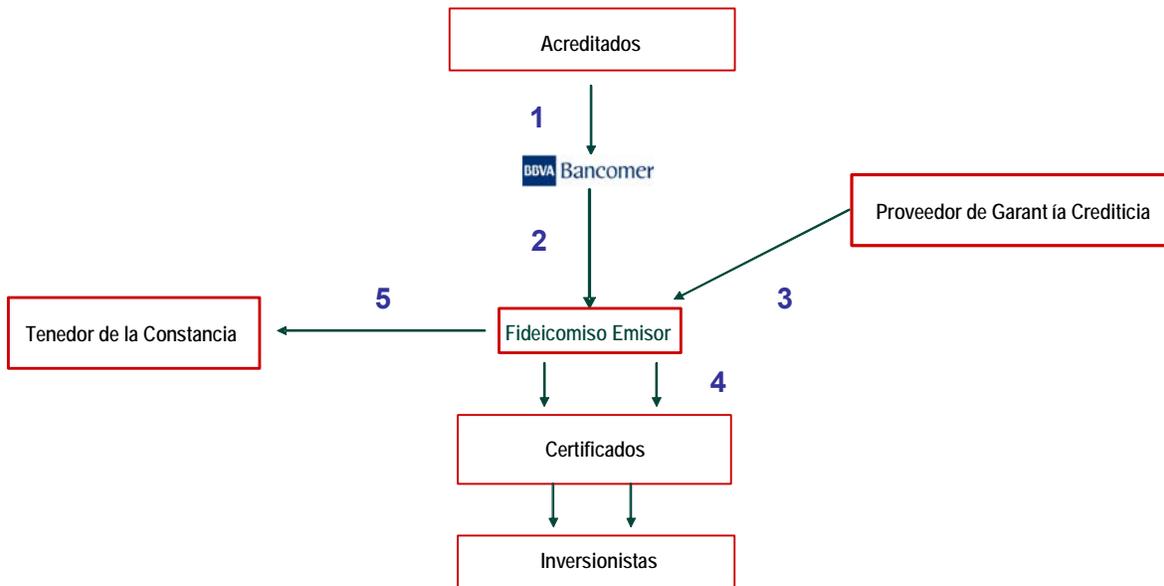
BBVA Bancomer en su calidad de Administrador celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración para cada Emisión al amparo del Programa, mismo que contendrá las bases sobre las cuales el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. BBVA Bancomer no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración. Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. En ninguna situación el Fiduciario responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos, hasta donde cada uno de ellos alcance, únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso.

La forma en que funcionarán las Emisiones al amparo de este Programa se muestran de manera gráfica a continuación:



1. BBVA Bancomer realiza la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente de acuerdo al Contrato de Cesión respectivo.
2. En adición a la cesión de los Créditos Hipotecarios, las Emisiones podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías, en cuyo caso, el beneficio de dichos Apoyos Crediticios o Garantías serán cedidos por BBVA Bancomer al Fideicomiso respectivo, o dicho Fideicomiso contratará el Apoyo Crediticio o Garantía.
3. El Fideicomiso emite, al amparo del presente Programa y a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles por un monto de principal considerando el aforo que, en su caso, se establezca para cada Emisión.

4. El Intermediario Colocador canaliza los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión al Fideicomiso.
5. Con los recursos de la Emisión, el Fideicomiso pagara la contraprestación a BBVA Bancomer por concepto de cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión.



1. Los pagos de los Créditos Hipotecarios son hechos al Administrador bajo los términos del Contrato de Administración respectivo.
2. El Administrador canaliza los recursos recibidos a la cuenta que al efecto mantenga el Fideicomiso.
3. Cada Fideicomiso podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías, los cuales podrán consistir, entre otros, en seguros de garantía financiera o garantías de pago oportuno.
4. El Fideicomiso realiza los pagos correspondientes bajo los Certificados Bursátiles con los recursos que le hayan sido entregados por el Administrador.
5. El Remanente es distribuido al tenedor de la Constancia.

2) Los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles de cada Emisión vencerán, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán de haber sido amortizados completamente. En caso de que no fuera así y quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión.

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

El pago de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionado con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, por lo que al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos Hipotecarios correspondientes.

C. Factores de Riesgo

Los inversionistas potenciales, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, deben de tomar en consideración y analizar toda la información contenida en el presente Prospecto y en el Suplemento correspondiente, particularmente, los factores de riesgo que se mencionan en esta sección.

Estos factores no son los únicos inherentes a los valores descritos en el presente Prospecto, también se deben tomar en consideración todos aquéllos que a la fecha del presente Prospecto se desconozcan o que hasta el momento no sean considerados relevantes, y que de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, afectando así, la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

En caso de que se presentara cualquiera de las situaciones descritas a continuación, es importante mencionar que el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado de manera negativa, de tal manera que la capacidad de pago del Emisor podría disminuir, debido a una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar los pagos debidos bajo los Certificados Bursátiles.

1) Riesgos relacionados con México

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

El cumplimiento del pago de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso depende principalmente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio negativo en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. Todos los Deudores Hipotecarios están ubicados dentro de la Republica Mexicana, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Nivel de Empleo

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el caso de que existan cambios en la situación económica, política o social del país que trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país.

Inflación

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el caso de que en México existan altos índices de inflación como los registrados en las décadas de los ochentas y noventas. El ritmo de pago de los Deudores Hipotecarios podría verse afectado debido a la afectación negativa del poder adquisitivo de los Deudores Hipotecarios consecuencia de la inflación.

2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

Activos Limitados del Fideicomiso

Los Certificados Bursátiles solo se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles depende de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios.

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

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes

Los Certificados Bursátiles no son garantizados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, BBVA Bancomer, el Intermediario Colocador o el Representante Común, por lo que ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

Dada la posibilidad de que los Deudores Hipotecarios amorticen anticipadamente los Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles podrían también ser amortizados de una manera más acelerada de la que se tenga contemplada en el Suplemento correspondiente y, por lo tanto, existe el riesgo para los Tenedores de reinvertir las cantidades recibidas derivadas de las amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes para dicho momento, las cuales podrán ser mayores o menores que la Tasa de los Certificados Bursátiles.

Mercado para los Certificados Bursátiles

El mercado secundario para los Certificados Bursátiles es limitado y existe la posibilidad de que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. Existen diversos factores a los que está sujeto el precio al cual se negocian los Certificados Bursátiles, como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. La liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente en caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado. Es imposible asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que, en caso de desarrollarse, otorgará liquidez a los Tenedores. Por tal motivo, los Tenedores deberán estar preparados para conservar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos. Ni el Fiduciario, ni BBVA Bancomer, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija

En este caso, los Tenedores tendrán el riesgo de que existan movimientos en los niveles de tasas de interés de mercado que provoquen que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en su momento.

Forma de amortización de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario deberá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones anticipadas de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, esto en apego a los términos de los Certificados Bursátiles y de los correspondientes Contratos de Fideicomiso. Asimismo, los Certificados Bursátiles se deberán amortizar en paralelo a la forma en la que se amorticen los Créditos Hipotecarios, siguiendo la prelación de pagos establecida en los Contratos de Fideicomiso correspondientes a cada Emisión.

Debido a que la información contenida en el presente Prospecto con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles está basada en una estimación del comportamiento

esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios, no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos sin restricción ni pena alguna. La amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado (i) presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto; y (ii) si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los mismos no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

Subordinación

El pago de los Certificados Bursátiles esta subordinado a que el Fiduciario haya pagado todos los Gastos Mensuales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichos Gastos Mensuales incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios

Administrador

Conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración, será responsabilidad de BBVA Bancomer la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

El riesgo de que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, podría depender directamente del desempeño y cumplimiento de las obligaciones que BBVA Bancomer tenga como Administrador.

Administrador Sustituto

Otra posible situación de riesgo podría presentarse en caso de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado o que el Administrador seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración. Es posible afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, derivado de los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al Administrador Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador.

Proceso de Sustitución de Administrador

Será posible que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, en el caso de que BBVA Bancomer incumpla con sus obligaciones bajo dicho contrato. Es necesario tomar en cuenta el riesgo de que la sustitución de BBVA Bancomer como Administrador podría acarrear costos y retrasos importantes en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto pudiera afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza

BBVA Bancomer ha desarrollado políticas y procedimientos para la administración y cobranza de su cartera hipotecaria. Si bien BBVA Bancomer, como Administrador, se compromete a seguir los mismos lineamientos para administrar los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso, BBVA Bancomer mantiene el derecho de modificar estas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de cualquier modificación sería mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar BBVA Bancomer resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene.

El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fideicomiso

Dado que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago de los Certificados Bursátiles podría depender del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso.

4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

Solvencia de los Deudores Hipotecarios

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente ligado al pago que los Deudores Hipotecarios realicen con respecto a sus Créditos Hipotecarios. A su vez, el pago de los Deudores Hipotecarios está relacionado a diversos factores como la situación económica, familiar y de empleo, entre otras. En el caso en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se deteriore, pudieran incumplir sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, pudiendo ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Cartera Vencida

Deberá registrarse como Crédito Vencido cualquier Crédito Hipotecario con más de 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito. El incremento en la cartera vencida puede afectar de manera negativa la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles como en consecuencia de la afectación a la situación financiera del Fideicomiso respectivo.

Deterioro del valor de las garantías

Cuando ocurran eventualidades que se encuentren fuera de control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural), el valor de los Inmuebles pudiera verse afectado de manera sustancial. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo los Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurriese, y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados, sería necesario ejecutar dichas garantías con un valor deteriorado, causando que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

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

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles, deberán tomar en cuenta en su análisis, que BBVA Bancomer no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente Prospecto. Esta información corresponde solo al comportamiento histórico observado hasta la fecha de aportación.

Posible Falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

La legislación aplicable de algunas entidades federativas de la República Mexicana dispone que la cesión de créditos hipotecarios deba hacerse ante notario público para que eleve dicha cesión a escritura pública, cuyo primer testimonio deberá ser registrado en los registros públicos de la propiedad correspondientes. BBVA Bancomer tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que sean aportados al Fideicomiso, se hayan otorgado solo en aquellas entidades federativas cuya legislación no requiera que la cesión de créditos hipotecarios sea elevada a escritura pública e inscrita en los registros públicos de la propiedad correspondientes.

Riesgo de Pago de los Seguros

El Administrador debe contratar y mantener seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios, así como seguros que cubran la posible pérdida del empleo por parte de los Deudores Hipotecarios y, asimismo, los seguros que cubran los daños que puedan sufrir los Inmuebles objeto de cada Crédito Hipotecario, de conformidad con los términos del Contrato de Administración. Es importante que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles consideren el riesgo de que la aseguradora correspondiente no pague el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le haga el Administrador, incluyendo la determinación de procedencia de dicha reclamación por parte de la aseguradora correspondiente, la aplicación de limitaciones a las coberturas contratadas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

Ejecución de Garantías.

Es de conocimiento de BBVA Bancomer que, en la cobranza de Créditos Hipotecarios pudieran existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inicien para la ejecución de la garantía hipotecaria respectiva y que, en algunos casos, la ejecución de dichas garantías sea obstaculizada por problemas de procedimiento que el Administrador no puede controlar. En procesos largos, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. El Fiduciario sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios, deducidos los gastos en que incurra el Administrador en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen, entre otros, los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Criterios de Elegibilidad

Aún y cuando los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso respectivo deban cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión correspondiente, el cumplimiento de dichos criterios de elegibilidad podrá revisado por algún tercero. De cualquier forma, el Emisor no puede asegurar que se contará con la estructura o con el personal suficiente para asegurarse de que todos los Créditos Hipotecarios cumplan efectivamente con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión respectivo.

5) Posible transferencia de las Constancias

BBVA Bancomer será siempre el tenedor inicial de las Constancias y, en tanto permanezca como titular de dichas Constancias, tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. BBVA Bancomer tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias y, por lo tanto, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que BBVA Bancomer.

6) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria

El día 29 de agosto de 2007, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, amparó a una persona en contra del artículo 93, primer párrafo, de la LIC (amparo en revisión A.R. 388/2007). Dicha resolución constituye tesis aislada más no jurisprudencia, por lo que no es de aplicación universal y no implica que el artículo 93 de la LIC se haya invalidado en forma general.

Por otra parte, también el día 29 de agosto de 2007, la Suprema Corte de Justicia de la Nación aclaró la jurisprudencia 1ª.J.197/2005, en la cual se resolvió que en términos del primer párrafo del artículo 93 de la LIC, la CNBV está facultada para expedir reglas de carácter general que deberán observar las instituciones de crédito cuando cedan o descuenten su cartera con personas distintas del Banco de México, otras instituciones de crédito o fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico.

Ni el Emisor y BBVA Bancomer pueden asegurar la forma en que se resolverían judicialmente los casos en los que se cuestione la validez y/o aplicabilidad del artículo 93 de dicha LIC. Consecuentemente, existe el riesgo de que si una Emisión contempla cartera cedida o descontada por instituciones de crédito con fundamento en la excepción prevista en el primer párrafo artículo 93 de la LIC, dicha Emisión pueda verse afectada parcialmente por las resoluciones anteriores. De manera enunciativa más no limitativa, los efectos adversos de las citadas resoluciones podrían consistir en: (i) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, cuestionen la validez de la cesión de dicha cartera al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, argumenten que la cartera en cuestión no es separable de la masa de la quiebra del cedente y, por lo tanto, los Tenedores podrían no tener una fuente de pago distinta e independiente de los demás acreedores de BBVA Bancomer; y (iii) que los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios cedidos podrían oponer excepciones de no pago adicionales.

Las anteriores resoluciones de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han sido malentendidas por algunos medios de comunicación y por ciertos actores políticos, pero de un análisis técnico de las mismas se puede concluir que: (i) los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios cedidos seguirán obligados al pago de los mismos, en iguales términos a los pactados, sin que puedan alegar a su favor dichas resoluciones; (ii) dichos Deudores Hipotecarios no deben considerarse legitimados para demandar la inconstitucionalidad del artículo 93 antes citado, ya que se considera que no tienen interés jurídico para impugnar posibles vicios; y (iii) finalmente, el que dichas resoluciones no legitiman per se a los acreedores de BBVA Bancomer para impugnar la cesión objeto de la Emisión de que se trate.

D. Otros Valores

A la fecha, BBVA Bancomer tiene inscritas y vigentes las siguientes emisiones en oferta pública:

El Banco emitió notas de capital por \$500 millones de Dólares en oferta global el 22 de julio de 2005. Dichas notas de capital pagan un cupón del 5.3795% anual hasta el 22 de julio de 2010, pagaderos semestralmente y de LIBOR + 1.95 a partir de julio de 2010, pagaderos trimestralmente, y tienen fecha de vencimiento el 22 de julio de 2015. El Banco se reserva el derecho a redimir las notas de capital de manera anticipada a partir del quinto año de su emisión. Esta emisión fue ofrecida bajo la regla 144-A del Acta de Valores de 1933 de E.U.A., a inversionistas institucionales calificados en E.U.A. y, bajo la regulación "S" del acta antes citada, a inversionistas no estadounidenses fuera de E.U.A. Estas notas están contempladas en las reglas de capitalización emitidas por la SHCP y contribuyen a reforzar la base de capitalización del Banco. De acuerdo con lo que establece el prospecto de colocación de estas notas de capital, el pago de los intereses puede suspenderse y no acumularse y el pago de principal diferirse, en el caso de que el índice de capitalización de BBVA Bancomer esté por debajo del mínimo requerido por las autoridades o por alguna disposición regulatoria.

Obligaciones subordinadas no preferentes no susceptibles de convertirse en acciones del Banco por \$2,500 millones de pesos, emitidas el 28 de septiembre de 2006 en oferta pública. Las obligaciones

pagan un rendimiento en base a la tasa promedio de TIIE a 28 días más 30 pb y su monto de principal amortiza en un solo pago el 18 de septiembre de 2014.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/516489/2006 de fecha 7 de Noviembre de 2006, autorizó el establecimiento del Programa para la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Bancarios de BBVA Bancomer.

El 10 de noviembre de 2006 se emitió en oferta pública la primera emisión de Certificados Bursátiles Bancarios (BACOMER 06) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Bancarios del Banco por \$3,500 millones de pesos. Los certificados pagan un rendimiento con base a la tasa promedio de TIIE a 91 días y su monto de principal amortiza en un solo pago el 03 de noviembre de 2011.

Asimismo, el 10 de noviembre de 2006 se emitió en oferta pública la segunda emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables (BCM0001 06) al amparo de Programa de Certificados Bursátiles Bancarios del Banco por \$2,500 millones de pesos. Los certificados pagan un rendimiento fijo de 8.60% y su monto de principal amortiza en un solo pago el 27 de octubre de 2016.

Adicionalmente, el 2 de Febrero de 2007 se emitió en Oferta Pública la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles Bancarios al amparo del programa de Certificados Bursátiles por 1,718,696,800 UDIs, Monto equivalente en Pesos \$6,549'999,909.61, a una tasa fija de 4.36% y con fecha de vencimiento 9 de julio de 2026.

El 30 de Marzo de 2007 se emitió en Oferta Pública la reapertura a la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles Bancarios al amparo del programa de Certificados Bursátiles por 521,610,900 UDIS, Monto equivalente en Pesos a \$1,999,999,633.60, a una tasa fija de 4.36% y con fecha de vencimiento de 9 de julio de 2026.

BBVA Bancomer ha entregado durante los tres últimos ejercicios, en forma completa y oportuna, a la CNBV y a la BMV los reportes trimestrales y anuales, así como la demás información requerida por la Circular Única. Asimismo, se ha notificado a la BMV los eventos relevantes según lo requieren las disposiciones legales aplicables.

A la fecha, BBVA Bancomer tiene inscritas y vigentes las siguientes inscripciones genéricas:

El 5 de abril de 1988 con número de oficio DGJ-1525 de CNBV, se inscribieron de forma genérica los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento y autorización para inversión institucional.

Asimismo, el 4 de junio de 1991 con número de oficio DGJ-1634 de CNBV, se inscribieron de forma genérica los certificados de depósito a plazo.

E. Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en la solicitud y anexos presentados ante la CNBV y la BMV, podrán ser consultada por los inversionistas a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página electrónica en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx) y en la página de Internet de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), pudiendo consultarse el Folleto Informativo en la página de Internet de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (www.bancomer.com) en el entendido que ésta última página de Internet no forma parte del presente Prospecto.

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de dichos documentos mediante escrito dirigido al Gonzalo Galindo Alvarez, de nuestro Departamento de Información Corporativa, en las oficinas ubicadas en la dirección que aparece en la portada de este Folleto Informativo. El teléfono del Lic. Galindo es 5621 37 47 y su dirección electrónica es:

infocorporativa@bbva.bancomer.com.

Nuestra página de Internet es: www.bancomer.com. La información sobre el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Adquisición de Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer en favor de cada Fideicomiso que sea constituido conforme al Contrato Marco para servir de base a una Emisión, se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión. El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos recibirá, a través del Contrato de Cesión correspondiente, los Créditos Hipotecarios motivo de dicha Emisión.

Emisión de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los Certificados Bursátiles, ya que llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en cada Contrato de Fideicomiso. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

Los recursos serán obtenidos mediante distintas Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. Debido a la naturaleza de dicho Programa, para las distintas Emisiones que se realizarán, se constituirán diversos Fideicomisos cuyo patrimonio estará constituido principalmente de los Créditos Hipotecarios cedidos, de manera onerosa por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo y de aportaciones realizadas por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo, en su caso, para el cual se expedirán las Constancias. Sin excepción alguna, estará prohibido para el Fiduciario otorgarle crédito a BBVA Bancomer o a cualquier otro Fideicomitente, asimismo, tendrá prohibido entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión, y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

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

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

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

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a BBVA Bancomer como administrador de los Créditos Hipotecarios, en los casos que sean señalados en el Contrato de Administración y Suplemento correspondientes. En caso de que BBVA

Bancomer sea sustituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que le sustituya, misma que será nombrada en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

Pago de Recursos

El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos. Durante la vigencia de cada Emisión, el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso se utilizará por el Fiduciario para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Contrato de Fideicomiso.

III. EL PROGRAMA

A. Características del Programa

Descripción.

Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Mediante este Programa, Invex, puede emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

Clave de Pizarra

“BACOMCB 07 “

Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario u otra institución fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Fideicomitente

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Monto total Autorizado del Programa

Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente.

Vigencia del Programa

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

Plazo de Vigencia de cada Emisión

Será determinado para cada Emisión, en el entendido de que no será menor a 1 (un) año, ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión respectiva.

Valor Nominal

Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes.

Amortización

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.

Amortización Anticipada

De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En los Suplementos correspondientes se

especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.

Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.

Garantía

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente.

Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre el monto insoluto de los mismos, desde su Fecha de Emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija, variable o cupón cero y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles también podrán colocarse a un precio distinto al de su valor nominal.

Sesión de Consejo de Administración

En la sesión del Consejo de Administración de BBVA Bancomer, celebrada el 8 de octubre de 2007, aprobó que la emisión de los Certificados Bursátiles hasta por un monto de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente.

Calificaciones a ser otorgadas a los Certificados

Las Agencias Calificadoras asignarán una calificación a los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión, misma que será incluida en el Suplemento correspondiente.

Intermediario Colocador

El Intermediario Colocador del Programa será Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Representante Común

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y en especial, la incluida bajo "Factores de riesgo".

Comportamiento de los Créditos Hipotecarios

El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.

Aforo

Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, pudiendo establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.

Patrimonio del Fideicomiso

Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fiduciario correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.

Fuente de Pago

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.

Régimen Fiscal Aplicable

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 20, 58 y 160 de la LISR vigente y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2007 y demás disposiciones que resulten aplicables; y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la LISR y y demás disposiciones que resulten aplicables. Siendo que los preceptos citados pueden ser modificados en el futuro y el régimen fiscal puede modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, no se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables 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 las reglas específicas respecto de su situación particular.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del presente Programa, mediante oficio número 153/1850110/2007 de fecha 17 de diciembre de 2007. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del mismo se encuentran inscritos preventivamente, bajo la modalidad de programa de colocación, con el número 2362-4.15-2007-033 en el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

Suplementos

Cada Emisión de Certificados Bursátiles hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la denominación de los Certificados Bursátiles, el valor nominal, el plazo, 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 tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas por el Emisor y el Intermediario Colocador, para cada Emisión, en el Suplemento correspondiente. En cada Suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la Emisión a ser efectuada.

Legislación y Jurisdicción Aplicables

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana. La jurisdicción aplicable a los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa será la de los tribunales competentes en el Distrito Federal.

Precio de Colocación

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

Depositario

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

B. Destino de los Fondos

Se determinará en la Emisión correspondiente al amparo del Programa.

C. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediario colocador. Con ese carácter, dicha casa de bolsa ofrecerá los Certificados Bursátiles en base a la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación correspondiente.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro (“Siefores”), instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones privados o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Una vez que la CNBV haya otorgado la autorización que corresponda, el Emisor espera junto con el Intermediario Colocador, realizar una o varias reuniones con inversionistas potenciales, y/o contactarlos vía telefónica para efectos de mercadeo de los Certificados Bursátiles a emitirse al amparo del Programa.

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

El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

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

D. Gastos Relacionados con el Programa

Los recursos netos obtenidos y los gastos relacionados con cada colocación de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa, se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Los principales gastos relacionados con el Programa, incurridos hasta el momento, ascendieron aproximadamente a \$14,228.00 (catorce mil doscientos veintiocho pesos 00/100 M.N.), y derivan de los siguientes conceptos:

\$14,228.00 (catorce mil doscientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de derechos de estudio y trámite ante la CNBV.

E. Funciones del Representante Común

(a) El representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el Título que documente cada Emisión de Certificados Bursátiles habrá aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley del Mercado de Valores, en las Disposiciones, así como en el Título que documente cada Emisión y que se reproduzcan en el Suplemento respectivo.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión correspondiente, según sea autorizado por la CNBV, conforme al Título que documente dicha Emisión;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez hecho lo anterior, firmar como representante común en el Título que documente dicha Emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con el Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;

- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, e informar a la CNBV, a la BMV y al Indeval, sobre el pago de los intereses conforme al Título que documente dicha Emisión;
 - (8) actuar como intermediario frente al Fiduciario, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (9) Previa instrucción por escrito del Fiduciario, del Fideicomitente o de los Tenedores que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles correspondientes a dicha Emisión que se encuentren en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores cuyo Orden del Día incluya un punto relativo a la ratificación y/o designación de un nuevo representante común, en caso de que ocurra un cambio sustancial en la situación del Representante Común y/o cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cambios sustanciales en la administración del Representante Común; (ii) cambios sustanciales de los accionistas que tengan el control corporativo del Representante Común; (iii) cambios sustanciales de la distribución del capital social del Representante Común; (iv) cambios sustanciales en decremento de la situación económica o financiera del Representante Común, y/o (v) revocación de la autorización para actuar como intermediario financiero.
 - (10) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, y demás circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
 - (11) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- (c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documente cada Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.
- (d) El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.
- (e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).
- (f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

F. Nombres de Personas con Participación Relevante

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer

Oscar Cabrera Izquierdo
José Arturo Sedas Valencia
Jaime Carreño Villafaña
Ricardo Larrañaga Romandía
Mauricio Llaguno Velasco

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

Ricardo Calderón Arroyo
Luis Fernando Turcott Ríos

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

Adolfo Osorio Hernández
Luis de la Peña González
Ángel Espinosa García
Jorge Ricardo Cano Swain
Jorge Fernando del Castillo Ponce de León

Galicia y Robles, S.C.

Rafael Robles Miaja
Pablo Aguilar Albo

Deloitte Touche Tohmatsu / Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Carlos A. García Cardoso

Relación con los inversionistas

Los señores Jaime Gustavo Carreño Villafaña, Ricardo Larrañaga Romandía, Mauricio Llaguno Velasco estarán a cargo de las relaciones con los Tenedores y podrán ser localizados en las oficinas de BBVA Bancomer ubicadas en Av. Universidad No. 1200, Col. Xoco, C.P. 03339, México, D.F. o a los teléfonos 5621-02-07, 5621-47-18 y 5621-58-73.

IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO

El 19 de diciembre de 2007, BBVA Bancomer, como fideicomitente, e Invex, como fiduciario, celebraron un contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y condiciones bajo los cuales se constituirán uno o varios Fideicomisos para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios, hasta por un monto total de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100) con carácter revolvente, con el objeto de *bursatilizar* los activos financieros que, de tiempo en tiempo, sean cedidos de forma onerosa por el Fideicomitente al Fiduciario.

Las características del Contrato Marco son las siguientes:

A. PARTES

- Fideicomitente: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Fiduciario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

B. CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS Y EMISIONES

El Fiduciario se obliga a celebrar Fideicomisos en términos del Contrato Marco a fin de que durante la vigencia del Programa el Fiduciario, con cargo al Fideicomiso correspondiente, lleve a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles que se describan en los Contratos de Fideicomiso respectivos hasta por el monto total autorizado del Programa. La celebración de los Contratos de Fideicomiso y la Emisión de Certificados Bursátiles estarán sujetas a lo siguiente:

- (a) Durante la vigencia del Programa, el Fiduciario y el Fideicomitente, por instrucciones de éste último, celebrarán Contratos de Fideicomiso para la Emisión de Certificados Bursátiles con cargo al Fideicomiso respectivo; en el entendido que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo será cedido o aportado por el Fideicomitente. Cada Emisión se llevará a cabo con las características que se establezcan en el Fideicomiso, los cuales deberán observar lo establecido en el Contrato Marco y en la autorización respectiva otorgada por la CNBV.
- (b) El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.
- (c) A efecto de constituir cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones del Contrato Marco y sustancialmente en los términos del Anexo "A" del mismo. Cada Fideicomiso se regirá por los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente y, en su defecto, por el Contrato Marco; en el entendido que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán acordar todas las modificaciones que consideren necesarias a cada Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas modificaciones no sean contrarias a los términos del Programa y las autorizaciones respectivas de la CNBV o cualquier otra autoridad competente. En cada Fideicomiso los Tenedores de los Certificados Bursátiles respectivos tendrán el carácter de Fideicomisarios y el Fideicomitente tendrá el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la Constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como Fideicomisarios en sucesivos lugares.

- (d) La oferta pública de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a través del Intermediario Colocador a través de la BMV. Los Títulos que representen cada Emisión de Certificados Bursátiles deberán ser depositados en Indeval.
- (e) Los Certificados Bursátiles de cada Emisión, tendrán las características que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo; en el entendido que cada Emisión podrá contar con distintas series y clases, así como también con los Apoyos Crediticios y Garantías que, en su caso, se determinen en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
- (f) Simultáneamente con cada Emisión, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios respectivos, a efecto de que el Fiduciario ejerza la titularidad de dichos Créditos Hipotecarios y sus accesorios.
- (g) De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente ceda al Fiduciario respecto a cada Fideicomiso, el Fideicomitente se hará responsable por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato de cesión respectivo.

C. INVERSIONES Y GASTOS

El Patrimonio del Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que establezca el Contrato de Fideicomiso correspondiente. Cada Contrato de Fideicomiso establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las Emisiones realizadas a través de los mismos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios que se indiquen en los Contratos de Fideicomiso respectivos, en los términos ahí establecidos.

D. OPERACIONES PERMITIDAS

El Fiduciario podrá realizar las operaciones que el Contrato de Fideicomiso respectivo establezca. En aquellas Emisiones en que se acuerde incluir Apoyos Crediticios y/o Garantías, éstos tendrán los términos y condiciones que la institución financiera respectiva que otorgue el Apoyo Crediticio o la Garantía acuerde con el Fideicomitente.

E. MODIFICACIONES; DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Este Contrato y sus anexos podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, sin el consentimiento de los Tenedores siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea: (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Contrato, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Contrato que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) modificar cualquier disposición contenida en este Contrato que a juicio de las Agencias Calificadoras impida mejorar o mantener la Calificación de los Certificados Bursátiles; en el entendido, de que dicha modificación no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común.

F. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El Contrato Marco, los Contratos de Fideicomiso y los demás documentos que deban ser celebrados conforme al mismo, se registrarán conforme a las leyes federales aplicables en México. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato Marco, los Contratos de Fideicomiso y los demás documentos que deban ser entregados conforme al mismo, las partes del Contrato Marco se sometieron en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, y renunciaron en forma expresa a cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder por razón de su domicilio o por cualquier otra causa.

G. APOYOS CREDITICIOS Y GARANTÍAS

Cada Emisión podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías, de acuerdo a lo que se establezca en el Fideicomiso respectivo. La descripción de los Apoyos Crediticios y/o Garantías que, en su caso, se contraten será incluida en el Suplemento respectivo.

V. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable conforme al cual se llevará a cabo la presente emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del Programa.

A. PARTES

- Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Fiduciario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- Representante Común: [●].

B. DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCTO DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión prevista en el Contrato de Cesión respectivo, el Fideicomitente tiene derecho a recibir (i) el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos el monto equivalente a [●] ([●]) días del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, aplicable al primer periodo de intereses de los Certificados Bursátiles, más (ii) la Constancia. La cantidad a ser descontada conforme al inciso (i) anterior formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

A más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Cierre, el Fideicomitente deberá entregar al Fiduciario la Instrucción de Emisión, en la cual establecerá los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles e instruirá al Fiduciario a realizar la Emisión de los mismos y a suscribir los Títulos respectivos.

De conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Cesión respectivo, el Fideicomitente cederá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, el derecho bajo los Seguros, Apoyo Crediticio y/o Garantía, según corresponda, con excepción de las cantidades que, de conformidad con el Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso respectivos, deban ser entregadas al Fideicomitente de los flujos de los Créditos Hipotecarios.

Una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al presente Contrato y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, cualquier cantidad disponible del Patrimonio del Fideicomiso (el "Remanente") será entregado al Fideicomisario en Último Lugar.

C. CONSTANCIAS

El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre del Fideicomitente respecto de cada Fideicomiso. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias, el cual podrá ser consultado por el o los Fideicomisarios en Último Lugar. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondientes de las Distribuciones respectivas y el Remanente.

Las Constancias podrán ser cedidas y divididas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo.

D. FINES DEL FIDEICOMISO

La finalidad del Fideicomiso es (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago. Por lo tanto, el Fiduciario tendrá todas aquellas facultades y obligaciones que sean necesarias para la consecución de dicha finalidad y que se detallan en los Contratos de Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que llegare a presentarse alguna situación no prevista en dicho contrato, el Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones que, por escrito y de manera conjunta, le entreguen el Fideicomitente y el Representante Común.

E. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio de cada Fideicomiso se integrará principalmente con lo siguiente:

- (a) La Aportación Inicial para constituir el Fideicomiso;
- (b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso correspondiente conforme al Contrato de Cesión respectivo;
- (b) Por todos y cada uno de los créditos hipotecarios que sean cedidos o las cantidades que sean pagadas por el Fideicomitente como reemplazo de Créditos no Elegibles de conformidad con el Contrato de Cesión respectivo;
- (c) Las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso;
- (d) Por todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador bajo los términos del Contrato de Administración correspondiente;
- (e) En su caso, por todas las cantidades que sean recibidas del proveedor del Apoyo Crediticio y/o Garantía al amparo del Apoyo Crediticio y/o Garantía respectivo;
- (f) Por los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente;
- (g) Por el Producto de Liquidación;
- (h) Por el importe obtenido por la colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de que se trate;
- (i) Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las cuentas que mantenga el Fiduciario;
- (j) Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso respectivo, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso correspondiente en cualquier momento;
- (k) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso respectivo; y

(l) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso respectivo por cualquier causa.

F. CUENTAS

El Fiduciario deberá abrir y mantener las siguientes cuentas; en el entendido que en el Contrato de Fideicomiso respectivo se podrán modificar las cuentas y la forma de operarlas:

a) Cuenta de Cobranza.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato, el Fiduciario abrirá, en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, la cuenta de cobranza y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del presente Fideicomiso (la "Cuenta de Cobranza"). El Fiduciario operará la Cuenta de Cobranza en la siguiente forma: (i) durante cada Periodo de Cobranza el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas bajo los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros o pagos bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], así como el Producto de Liquidación; y (ii) la Cuenta de Cobranza podrá devengar intereses a la tasa que de tiempo en tiempo se acuerde con la institución depositaria. Todos los rendimientos que se generen formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

b) Cuenta General.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato el Fiduciario abrirá, en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la cuenta general y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del presente Fideicomiso (la "Cuenta General"). Sin perjuicio de los depósitos y pagos a que hace referencia el presente Contrato, el Fiduciario operará la Cuenta General en la siguiente forma: (i) el Fiduciario abonará a la Cuenta General toda la Cobranza que deposite el Administrador en la Cuenta de Cobranza; (ii) un Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de que se trate el Fiduciario hará disponible en la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza recibida durante el Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior más los rendimientos generados de su inversión; (iii) en cada Fecha de Pago, el Fiduciario llevará a cabo las Distribuciones, el Fiduciario también podrá hacer retiros de la Cuenta General para retirar cantidades que no debieren de haber sido depositadas en la Cuenta General, en este último caso, con el consentimiento por escrito del Representante Común; y (iv) las cantidades depositadas en la Cuenta General serán invertidas de conformidad conforme a las reglas de inversión del presente Contrato, en el entendido que cualquier rendimiento derivado de dichas inversiones formará parte del Patrimonio del Fideicomiso y estará disponible para efectuar Distribuciones.

c) Cuenta de Reserva

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato el Fiduciario abrirá, en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la cuenta de reserva y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del presente Fideicomiso (la "Cuenta de Reserva"). El Fiduciario deberá depositar en la Cuenta de Reserva los montos correspondientes a las Distribuciones y operará la Cuenta de Reserva en la siguiente forma: (i) en su caso, el Fiduciario utilizará los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para realizar las Distribuciones; (ii) también podrá hacer retiros para retirar cantidades que no debieren de haber sido depositadas en la Cuenta de Reserva, con la previa autorización del Representante Común; y (iii) las cantidades depositadas en la Cuenta de Reserva serán invertidas de conformidad con las reglas de inversión del presente Contrato, en el entendido que todas las inversiones serán hechas a nombre del Fideicomiso.

G. INVERSIONES PERMITIDAS

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente serán invertidas exclusivamente en las inversiones que sean consideradas "Inversiones Permitidas" conforme al presente Contrato de Fideicomiso.

H. REPORTE DE DISTRIBUCIONES

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará obligado a entregar un reporte en el cual se confirmen los saldos de las cuentas que mantenga el Fiduciario respecto del Fideicomiso respectivo.

I. DISTRIBUCIONES

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago realizando los cargos a la Cuenta General con base en el Reporte de Distribuciones. Para dichos efectos, el Fiduciario, con base en el Reporte de Cobranza, deberá determinar del monto total de pagos recibidos de los Deudores Hipotecarios (i) las cantidades que correspondan al pago de intereses y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios (los “Pagos de Intereses”) y (ii) las cantidades que correspondan a pagos por concepto de amortización de principal realizados por los Deudores Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y la parte de principal de la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial (los “Pagos de Principal”).

a) Aplicación de los Pagos de Intereses

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Intereses deberán destinarse en el siguiente orden:

- (a) al pago de Gastos Mensuales correspondientes a la Fecha de Pago respectiva;
- (b) al pago de la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles vencido y no pagado, más la cantidad del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles que venza en la Fecha de Pago respectiva;
- (c) al pago del Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles correspondiente a la Fecha de Pago respectiva;
- (d) una vez que el Aforo Objetivo ha sido alcanzado, al pago de los recursos que sean necesarios para constituir la Reserva de Intereses, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Reserva (en el entendido que una vez que la Reserva de Intereses sea constituida en su totalidad, no se deberán realizar depósitos adicionales a la Cuenta de Reserva, salvo para volver a formar dicha Reserva de Intereses en caso de que sea utilizada);
- (e) al pago de cualquier indemnización que se le adeude al Fideicomitente, al Fiduciario o al Representante Común, de conformidad con el presente Contrato; y
- (f) a los Fideicomisarios en Último Lugar, en proporción al porcentaje que represente la Constancia respectiva, (i) una cantidad igual al remanente, una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores, y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente pagados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote, en el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal del total de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del remanente descrito en el presente párrafo no será distribuido a los Fideicomisarios en Último Lugar y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles.

b) Aplicación de los Pagos de Principal

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Principal deberán destinarse en el siguiente orden:

- (a) al pago del Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles correspondiente a la Fecha de Pago respectiva;
- (b) al pago de la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles vencido y no pagado, más la cantidad total del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles que venza en la Fecha de Pago respectiva;

- (c) pago a [●] de cualquier pago que deba realizarse conforme al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], excepto por el pago de cualesquier primas, las cuales serán incluidas como Gastos Mensuales;
- (d) al pago de los recursos que sean necesarios para constituir la Reserva de Intereses, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Reserva (en el entendido que una vez que la Reserva de Intereses sea constituida en su totalidad, no se deberán realizar depósitos adicionales a la Cuenta de Reserva, salvo para volver a formar dicha Reserva);
- (e) al pago de cualquier indemnización que se le adeude al Fideicomitente, al Fiduciario o al Representante Común, de conformidad con el presente Contrato; y
- (f) a los Fideicomisarios en Último Lugar, en proporción al porcentaje que represente la Constancia respectiva, (i) una cantidad igual al remanente, una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores, y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente pagados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote, en el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal del total de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del remanente descrito en el presente párrafo no será distribuido a los Fideicomisarios en Último Lugar y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles.

J. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Títulos respectivos y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en cada Contrato de Fideicomiso.

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

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (a) Aprobar las modificaciones al formato del Contrato de Cesiones Adicionales cuando se afecten los derechos de los Tenedores y la Calificación de los Certificados Bursátiles; en el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación;
- (b) Solicitar información al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración;
- (c) Aprobar la designación del Administrador Sustituto de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Administración; y
- (d) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones de este Contrato, el Contrato de Administración, los Títulos o la legislación aplicable.

K. RESPONSABILIDAD

Nada en este Contrato, en el Contrato de Cesión o en cualquier otro contrato que se celebre en relación al mismo establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●] o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el presente Contrato y en el Contrato de Administración.

VI. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Administración

Las características generales del Contrato de Administración son las siguientes:

A. PARTES

- Administrador: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Fiduciario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

B. ADMINISTRACIÓN

Mediante el Contrato de Administración, el Fiduciario contratará a BBVA Bancomer para la prestación de los servicios de administración y cobranza respecto de los Créditos Hipotecarios.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas de cada Contrato de Administración, el Fiduciario le otorgará al Administrador, con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato, una comisión mercantil con responsabilidad y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, en el entendido de que dicha comisión mercantil será sin representación en los términos de los dispuesto por los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. Para tales efectos, en este acto, el Fiduciario otorga al Administrador las facultades de un apoderado general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, y para suscribir, girar y endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes en términos del artículo 280 del Código de Comercio, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos).

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador se proporcionarán única y exclusivamente en relación con con (i) los Créditos Hipotecarios, y (ii) cualquier Inmueble Adjudicado, conforme los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador deberá realizar los servicios de administración y cobranza de acuerdo con los términos de cada Contrato de Administración, en el entendido que el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de conformidad con las políticas de cobranza que de tiempo en tiempo aplique para la cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará facultado para contratar subcontratistas en la prestación de los servicios de administración y cobranza, de conformidad con los términos que al efecto se establezcan en el Contrato de Administración respectivo.

C. COBRANZA

Las políticas de cobranza que deberá observar el Administrador para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios estarán sujetas a lo que se establezca en el Contrato de Administración correspondiente y a las políticas de administración que aplique el Administrador para la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

Entre otras, el Administrador tendrá las siguientes obligaciones en relación con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios:

El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos previstos en sus Criterios de Administración de Cartera;

El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios conforme a los Criterios de Administración de Cartera. Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza y los pagos correspondientes a los Seguros, el Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas;

El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los Créditos Hipotecarios. Independientemente de lo anterior y conforme a los Criterios de Administración de Cartera, el Administrador podrá, sujeto a los términos del presente Contrato, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario siempre y cuando dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) estén contempladas en las políticas de recuperación del Administrador, y (iii) sean otorgadas con el mismo nivel de cuidado con el que se otorguen para la cartera propia del Administrador. El Administrador podrá autorizar la sustitución de Deudor Hipotecario con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera;

En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario y al Representante Común;

Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario, de acuerdo con los Criterios de Administración de Cartera.

En el caso de que un Crédito Hipotecario se convierta en un Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador estará obligado a realizar todos los actos necesarios para iniciar los procedimientos judiciales o extrajudiciales que resulten necesarios para lograr el cumplimiento de dicho Crédito Hipotecario Vencido, de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera (incluyendo sin limitar, el ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca).

D. SEGUROS [Y SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA [●]]

a) Seguro de Daños

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Daños respecto de cada Inmueble en el cual se señale el Fiduciario como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva). El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Daños descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

b) Seguro de Vida e Incapacidad

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Vida e Incapacidad respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

c) Seguro de Desempleo

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Desempleo respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Desempleo descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

[d) Seguro de Crédito a la Vivienda [●]

El Administrador acepta cumplir por cuenta del Fiduciario las obligaciones de éste bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●] (salvo por el pago de las primas, las cuales deberán ser pagadas por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo sin limitar, las siguientes:

Realizar los actos necesarios para mantener vigentes los Seguros durante toda la vigencia del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●];

Presentar las solicitudes y demás documentación necesaria conforme al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], en el plazo señalado en el mismo para exigir a [●] el pago de la garantía correspondiente;

Supervisar y gestionará el pago oportuno por parte de [●] al Fiduciario de los montos que ésta le adeude de tiempo en tiempo bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●]. Para efectos de lo anterior, el Administrador realizará los actos necesarios para que [●] realice el pago de acuerdo con las distintas opciones establecidas en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●]; y

El Administrador se asegurará de que todos los pagos que efectúe [●] bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●] sean depositados directamente en la Cuenta General. En el caso de que por cualquier motivo el Administrador reciba de [●] algún pago con respecto al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], el Administrador deberá depositar la cantidad recibida en la Cuenta General.]

e) Pago de Primas

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigentes los Seguros. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

E. CRÉDITOS HIPOTECARIOS VENCIDOS

El Administrador deberá llevar a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración y en sus Criterios de Administración de Cartera.

F. REPORTES

El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común y a las demás personas a que se refiere el Contrato de Administración respectivo, un reporte en el que establecerá la información de la cobranza realizada durante el periodo respectivo.

G. RESPONSABILIDAD

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

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

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

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador Sustituto (en su caso) o cualquier Tenedor con motivo del incumplimiento de sus obligaciones, si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento del Administrador fue directamente o indirectamente causado por el incumplimiento de las obligaciones, la negligencia, el dolo o la mala fe del Fiduciario, del Representante Común o, en su caso, el Administrador Sustituto.

H. ADMINISTRADOR SUSTITUTO

En caso de actualizarse algunos de los supuestos previstos en el Contrato de Administración para sustituir ("Causas de Sustitución"), y cuando el mismo no sea subsanado por el Administrador en los plazos ahí establecidos, el Fiduciario iniciará el procedimiento de sustitución de Administrador mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras y a [●]) en el cual establecerá la Fecha de Sustitución, la cual en todo caso deberá ocurrir dentro de los 35 (treinta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación del Aviso de Terminación. El Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y enviará una Notificación de Sustitución al Representante Común. El Representante Común contará con un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario; en el entendido que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada.

Una vez que el Representante Común acepte la propuesta hecha por el Fiduciario en la Notificación de Sustitución o lleguen a un acuerdo al respecto, el Administrador Sustituto se sujetará a los términos del presente Contrato y, por lo tanto, tendrá a partir de la Fecha de Sustitución todos los derechos, obligaciones y facultades correspondientes al Administrador conforme al presente Contrato; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución.

La entidad designada como Administrador Sustituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como institución de crédito conforme a la LIC, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia, a juicio del Fiduciario, en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del presente Contrato, (v) cumplir con los requisitos de [●] para la operación del Seguro de Crédito a la Vivienda [●], (vi) contar con un capital contable no menor a US\$10'000,000.00 (Diez millones de Dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y (vii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

VII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Cesión.

Es muy importante aclarar que en forma simultánea a la celebración del presente Contrato, BBVA Bancomer, en su carácter de administrador, y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, celebrarán el Contrato de Administración, mediante el cual el Cedente se obliga a mantener la administración de los Créditos Hipotecarios que, por medio del presente contrato, son cedidos al Fideicomiso. Puesto que conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, el Cedente mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y en términos de lo dispuesto por el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios mediante el presente Contrato es perfecta sin necesidad de notificar la misma al Deudor Hipotecario o de inscripción en registro público.

Las características del Contrato de Cesión son las siguientes:

A. PARTES

- Cedente: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Cesionario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

B. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Mediante la celebración del presente Contrato, el Cedente en este acto cede y transmite irrevocablemente al Fideicomiso la totalidad de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Cesionario adquiere en esta misma fecha dichos Créditos Hipotecarios, junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan, incluyendo los derechos como beneficiario de los Seguros y del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●], de conformidad con sus términos y condiciones (con excepción de las Cantidades Excluidas).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, el Cedente sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula 5.1 del Contrato y su única responsabilidad es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. El Cedente no asume obligación alguna respecto de los Créditos Hipotecarios salvo por lo expresamente señalado en este Contrato.

C. CONTRAPRESTACIÓN

Como contraprestación por la cesión prevista en el presente Contrato, el Cedente tiene derecho a recibir: (i) el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos el monto equivalente a [●] ([●]) días del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, aplicable al primer periodo de intereses de los Certificados Bursátiles, más (ii) la Constancia.

D. ACEPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO Y LOS DOCUMENTOS ADICIONALES

En la fecha de celebración del presente Contrato, el Cedente hace la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios en favor del Cesionario. Asimismo, en este acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador para que éste los mantenga en depósito conforme a lo establecido en el Contrato.

E. DECLARACIONES DE BBVA BANCOMER CON RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

BBVA Bancomer otorga únicamente las siguientes declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios que mediante éste Contrato cede y su única responsabilidad es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. El Cedente no asume obligación alguna respecto de los Créditos Hipotecarios salvo por lo expresamente señalado en este Contrato. Dichas declaraciones, contenidas en la Cláusula 5.1 del Contrato de Cesión, son, entre otras, las siguientes:

Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios (y en el caso de los Seguros, beneficiario en primer lugar) y que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Cesionario;

La información que el Cedente ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados respecto a dichos Créditos Hipotecarios;

Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son válidos y exigibles en sus términos;

Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o se encuentran en proceso de inscripción, y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable;

Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen y son legítimas, válidas y exigibles conforme a sus términos;

Todas las obligaciones del Cedente (salvo en lo referente a las obligaciones derivadas del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●]), han sido cumplidas en su totalidad a esta fecha;

A la fecha del presente Contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero y que puedan afectar significativamente la validez y exigibilidad de los mismos;

A la fecha del presente Contrato no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de un incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte en forma sustancialmente adversa las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos Créditos Hipotecarios;

Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley para el caso de ejecución de la Hipoteca;

Ningún Crédito Hipotecario, salvo por lo previsto en la legislación aplicable, otorga expresamente a los Deudores Hipotecarios el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en los mismos no resultará en la ineficacia de

dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por las establecidas en la legislación aplicable;

Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses;

Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el Deudor Hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente;

A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 (veinte) años y ningún Crédito Hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento;

A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a \$49,000.00 (cuarenta y nueve mil Pesos 00/100);

Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% (noventa y cinco por ciento) con respecto al valor de avalúo del Inmueble correspondiente;

Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario el Cedente llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo;

Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa fija (sujeta a reducción, en su caso);

Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente;

El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México;

Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican;

No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros;

Cada Inmueble cuenta con los Seguros y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratadas con la Aseguradora;

Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia;

La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario;

La cesión de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y los Seguros al Cesionario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible en favor del Cesionario y otorga al Cesionario la única y legítima propiedad y

titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable;

Cada uno de los Créditos Hipotecarios está garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal;

Cada uno de los Créditos Hipotecarios podrá estar garantizado por [●] bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda [●].

F. REEMPLAZO DE CRÉDITOS NO ELEGIBLES

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el reembolso de la proporción de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo de conformidad con lo que al efecto se establezca en el Contrato de Cesión.

Para el caso de que BBVA Bancomer no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en el Contrato de Cesión respectivo, BBVA Bancomer deberá rembolsar al Fideicomiso correspondiente la parte proporcional de la contraprestación que haya recibido por la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondiente a la cesión del Crédito no Elegible y para tal efecto entregará una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible.

VIII. EL FIDEICOMITENTE

Historia y Desarrollo

BBVA Bancomer actuará como Fideicomitente de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo sean constituidos para llevar a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles mediante Oferta Pública en el Mercado de Valores.

BBVA Bancomer tiene sus antecedentes en la constitución del Banco de Comercio, S.A. en la Ciudad de México en 1932. En 1977, las distintas instituciones que formaban Banco de Comercio fueron consolidadas en banca múltiple, bajo el nombre de Bancomer.

Bancomer, al igual que la mayoría de los otros bancos comerciales mexicanos, fue nacionalizado el 1 de septiembre de 1982. A finales de la década de los ochenta, se generaron una serie de medidas para desregular el sistema financiero mexicano por parte del Gobierno Federal. Este proceso de desregulación terminó en 1991 con la reprivatización de los bancos comerciales, incluyendo a Bancomer.

En octubre de 1991 un grupo de inversionistas mexicanos que reunía accionistas mayoritarios de Valores Monterrey Aetna, S.A. de C.V. (VAMSA), adquirió 56% de las acciones en circulación de Bancomer en \$8,564 millones de pesos (en términos nominales).

Grupo Financiero Bancomer, S.A. de C.V. (GFB) se formó el 16 de diciembre de 1991 con el fin de adquirir y mantener el control de Bancomer y otras instituciones financieras. Posteriormente, GFB incrementó la tenencia accionaria de Bancomer a través de dos ofertas públicas y compras de acciones en el mercado. En mayo de 1993, el Gobierno Federal intercambió su participación de 23% que tenía en Bancomer por acciones de GFB, representando una participación de 21%. Estas transacciones, junto con otras compras privadas de acciones, dieron a GFB el control en el capital de Bancomer cercano al 100%.

En julio de 2000, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") adquirió el control de GFB, cuya denominación social cambió al nombre de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. ("GFBB") en agosto de 2000. Como parte de esta transacción, Grupo Financiero BBV-Probursa, S.A. de C.V. (BBV-Probursa), tenedor de la mayor parte del capital social de otro banco comercial que era BBV-México (Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-Probursa), fue fusionada con GFB. Previa a la fusión, BBVA realizó una contribución, en efectivo, al capital de BBV-Probursa de \$13,825 millones de pesos (en términos nominales). Como resultado de dicha contribución, BBVA obtuvo aproximadamente 30% de participación en el capital social de GFBB, no obstante, manteniendo el control operativo de GFBB.

Una vez concluida la fusión con BBV-Probursa, GFBB asignó de los \$13,825 millones de pesos, \$11,299 millones de pesos (en términos nominales) a Bancomer y \$1,784 millones de pesos (en términos nominales) a BBV-México, mediante la suscripción de capital en ambas instituciones. El saldo restante de \$742 millones de pesos (en términos nominales) permaneció en GFBB.

El 16 de agosto de 2000 surtió pleno efecto la fusión de GFBB como fusionante y BBV-Probursa como fusionada. Como consecuencia, GFBB quedó integrado por las siguientes entidades financieras:

Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple
Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Casa de Bolsa Bancomer, S.A. de C.V.
Casa de Bolsa BBV-Probursa, S.A. de C.V.
Seguros Bancomer, S.A. de C.V.
Seguros BBV-Probursa, S.A. de C.V.
Fianzas Probursa, S.A. de C.V.

Crédito Familiar, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
Pensiones Bancomer, S.A. de C.V.

Asimismo, en agosto de 2000, GFBB adquirió Banca Promex, S.A., Institución de Banca Múltiple (Promex), un banco con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, quedando formalizada la fusión entre Bancomer como fusionante y Promex como fusionada el 6 de octubre de 2000.

Con fecha 23 de octubre de 2000, se llevaron a cabo las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Bancomer y BBV-México, en las que se tomaron los respectivos acuerdos de escisión y fusión, los que surtieron pleno efecto el 14 de diciembre de 2000. Mediante los mencionados actos corporativos, permanecen las dos instituciones de crédito como entidades integrantes del Grupo con facultades diversas, pero complementarias.

De igual forma, en las asambleas de referencia se acordó, con efecto a partir del 19 de enero de 2001, el cambio de denominación de Bancomer, S.A., por la de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y la de BBV-México, S.A. por la de BBVA Bancomer Servicios, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BBVA Bancomer, celebrada el 31 de agosto de 2001, se aprobó la fusión de esta institución como entidad fusionante con Inmobiliaria Bancomer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Promex, S.A. de C.V., Inmobiliaria Procorp, S.A. de C.V., Properiférico, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Pro Río San Ángel, S.A. de C.V. como entidades fusionadas.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de octubre de 2001, se tomaron los acuerdos para convertir a BBVA Bancomer en una institución de banca múltiple filial, así como para reformar integralmente sus estatutos, con el propósito de reflejar dicha calidad específica y ajustarlos a las reformas de la LIC, publicadas en el DOF el 4 de junio de 2001. Dicha conversión fue autorizada por la SHCP el 9 de mayo de 2002. De este modo, el 28 de junio de 2002, BBVA Bancomer se convirtió en sociedad controladora filial como consecuencia de que BBVA International Investment Corporation (BBVAIIC), entidad subsidiaria al 100% de BBVA, alcanzó a detentar 51% de las acciones representativas de su capital social. Finalmente, se inscribieron el 18 de marzo de 2003 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, motivo por el cual en esa fecha quedó formalizada dicha conversión.

2.2.1 Actividad principal

A la fecha del presente Prospecto, el Banco opera bajo el concepto de banca múltiple universal, ofrece productos y servicios a 14.4 millones de clientes y aproximadamente a 64,000 compañías a través de una extensa red nacional de 1,801 sucursales, 5,161 cajeros automáticos, 92,493 terminales punto de venta, un portal en Internet para la banca en línea llamada Bancomer.com y servicio de banca por teléfono o Línea Bancomer.

IX. EL ADMINISTRADOR

BBVA Bancomer actuará como el administrador de los Créditos Hipotecarios cedidos a los Fideicomisos, conforme a los Contratos de Administración que para dichos efectos sean celebrados con el Fiduciario Emisor.

Para beneficio de cada Fideicomiso que se constituya para la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa, BBVA Bancomer llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y los Inmuebles Adjudicados en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera y los Criterios de Administración de BBVA Bancomer.

La experiencia de BBVA Bancomer en la administración de cartera hipotecaria es muy amplia al tener un volumen de operaciones de los más importantes en el país gracias a que cuenta con personal altamente especializado en la materia y diversas áreas distribuidas estratégicamente a lo largo del país, asimismo cuenta con sistemas avanzados que le permiten la administración electrónica de todas sus operaciones en este segmento de mercado.

Actualmente la banca hipotecaria de BBVA Bancomer provee de una gran variedad de productos a clientes individuales y a desarrolladores de vivienda en México. Con la adquisición de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer (indistintamente, “Hipotecaria Nacional” o “HN”) por parte del Grupo en enero de 2005, la red comercial de HN se sumó a la antigua red hipotecaria de BBVA Bancomer, misma que quedó conformada con más de 100 sucursales especializadas.

La integración de Hipotecaria Nacional al Grupo demandó un gran esfuerzo de unificación operativa, incluyendo sistemas de calificación de crédito, circuitos de autorización y delegación, procesos de recuperación y cobro, además de que se lograron importantes sinergias de fondeo. En este proceso se aprovecharon las fortalezas de cada entidad para crear una sola red hipotecaria operando de manera unificada, lo que repercutió positivamente en la comercialización y servicio a clientes.

A continuación se describen las principales metodologías del negocio hipotecario de BBVA Bancomer:

Organización

La Banca Hipotecaria de BBVA Bancomer es una unidad de negocio que reporta directamente a la Dirección General y que está conformada por 2,056 empleados y adicionalmente es apoyada en la colocación por el personal de las 3,000 sucursales de BBVA Bancomer

Las áreas de admisión, avalúos y cobranza son independientes del área de ventas

Aproximadamente la mitad de los empleados de la Banca Hipotecaria se dedican a actividades de control de riesgos (admisión, avalúos, mesa de control) y de administración de portafolio (cobranza), siempre apoyados por el extenso recurso de las áreas centrales

Las áreas centrales de BBVA Bancomer que participan plenamente en el proceso hipotecario son:

- UAIR (Unidad de Administración Integral de Riesgos)
- UCRC (Unidad Central de Recuperación de Crédito)
- Seguimiento Central

Originación

Créditos hasta por 1 millón de pesos, la admisión se realiza mediante un algoritmo que incorpora:

- Score de perfil económico
- Capacidad de pago
- Experiencia crediticia

Los modelos de originación , precios y políticas son calibradas con una Base de Datos de 343,000 créditos que abarcan:

- Historia extensa, incluyendo datos de recuperación de cartera en la crisis,
- Diversos segmentos de clientela
- Gama amplia de productos

Todo crédito mayor a \$ 1 millón de pesos debe ser revisado por el personal especializado en el negocio hipotecario

La cartera que ingresa por sucursales esta fuertemente concentrada en personas que son clientes del grupo y que cuentan con historial crediticio.

Los ingresos de la cartera originada por sucursales son comprobables mediante:

- Estados de cuenta,
- Recibos de nómina y
- Declaraciones fiscales.

Todo avalúo es realizado directamente por valuadores y unidades de valuación de vivienda de BBVA Bancomer, mismo que cuenta con una amplia cobertura geográfica y de peritos

Cobranza

La estrategia de cobranza sigue cuatro ejes:

- Domiciliación,
- Call Center por moras tempranas y casos con potencial de reincidencia
- Centro Especial de Recuperación para visitas domiciliarias desde la mora 1 según calificación de riesgo
- Jurídico para casos que llegan a 5 pagos vencidos

A excepción de la mayoría de los créditos con 1 mora, siempre se combinan las acciones del Call Center con las de los Centros Especiales de Recuperación y las de jurídico

Cuenta con una cobertura geográfica en todas las plazas del país donde hay crédito

Apoya su modelo de seguimiento en una base de datos de 343,000 créditos

Cuenta con ISO 9000 y con la calificación de “**EXCELENTE**” como administrador hipotecario por parte de S&P

CALIFICACION DE STANDARD & POOR'S

La calificación de “EXCELENTE” que el pasado 1 de agosto de 2007 otorgó Standard & Poor's, S.A. de C.V. a la unidad de negocios de la banca hipotecaria de BBVA Bancomer como “Administrador de Créditos Hipotecarios Residenciales” se muestra en el *Anexo F. Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.*

X. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a BBVA Bancomer como Fideicomitente y Administrador de los Créditos Hipotecarios materia del Fideicomiso 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.

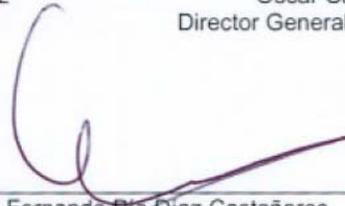
BBVA Bancomer, S.A.
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer



Ignacio Deschamps González
Director General



Oscar Cabrera Izquierdo
Director General Finanzas y Contraloría



José Fernando Pío Díaz Castañares
Director General Jurídico

Intermediario Colocador

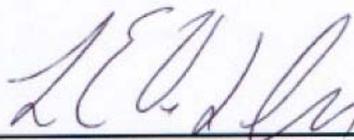
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de BBVA Bancomer, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender,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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Invex 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 la BMV.

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



Angel Espinosa García
Apoderado

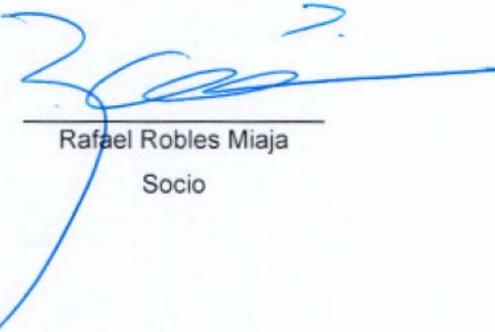


Luis Enrique de la Peña González
Apoderado

Abogado Independiente

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.

Galicia y Robles, S.C.



Rafael Robles Miaja
Socio