

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

Definitive Prospectus: The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.

**PROGRAMA DUAL REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
MONTO TOTAL AUTORIZADO \$2,000,000,000
(DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIS EL SALDO INSOLUTO DE
PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO EN CIRCULACIÓN NO PODRÁ EXCEDER EN
NINGUN MOMENTO DE \$300,000,000.00 (TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Cada emisión de Certificados Bursátiles hecha al amparo del presente Programa dual revolvente contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, forma de asignación (por cierre de libro o subasta), la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de intereses o en su caso la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de cada emisión de los Certificados Bursátiles, serán acordados por el Emisor (como se define abajo) con el intermediario colocador respectivo en el momento de dicha emisión y se contendrán en los suplementos y títulos respectivos. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o en Unidades de Inversión, según se señale en los Avisos de Oferta Pública, de Convocatoria Pública a Subasta, de Colocación o en el Suplemento respectivo, según sea el caso. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

EMISOR: Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.

TIPO DE INSTRUMENTO: Certificados Bursátiles, según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar indistintamente Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE: Hasta \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS. El saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrán exceder de \$300,000,000.00 (Trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo no estarán sujetos a dicha limitante y el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrá representar hasta el Monto Total Autorizado del Programa Dual.

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: Será determinado para cada emisión en los Avisos de Oferta Pública, de Convocatoria Pública a Subasta, de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100) M.N. ó 100 (cien) Unidades de Inversión.

VIGENCIA DEL PROGRAMA: 5 años contados a partir de la fecha de la Autorización del Programa por la CNBV, plazo durante el cual la Compañía podrá realizar varias emisiones de Certificados Bursátiles.

DENOMINACIÓN: Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o UDIS, según se señale en el título, en los avisos de Oferta Pública, en los Avisos de Convocatoria Pública a Subasta de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

PLAZO DE LAS EMISIONES: El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en los títulos, en las Convocatorias, en los Avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Dependiendo de su plazo, los Certificados Bursátiles podrán ser Certificados Bursátiles de Corto Plazo o Certificados Bursátiles de Largo Plazo. Se entiende por Certificados Bursátiles de Corto Plazo aquellos con un plazo mínimo de un día y un plazo máximo de 365 días ("Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo") y por Certificados Bursátiles de Largo Plazo las que se realicen con un plazo de más de uno y hasta 30 años ("Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo").

FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN: La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

AMORTIZACIÓN: La amortización de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Suplemento y título correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas. En el caso de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, la amortización se realizará mediante un solo pago al vencimiento

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

OBLIGACIONES DEL EMISOR: Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer o de no hacer del Emisor según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

VENCIMIENTO ANTICIPADO: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

TASA DE INTERÉS O DE DESCUENTO: A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto fijo o variable anual sobre el saldo insoluto de principal, ya sea denominado en Pesos o en UDIS, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal.

PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES: Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el título, en la Convocatoria, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

CUPONES DE INTERÉS SEGREGABLES: En cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa, podrá preverse que los cupones de interés correspondientes sean negociables por separado. Para dichos efectos, cada cupón contará con una clave de pizarra específica. En su caso, los cupones segregados que no hayan sido pagados, podrán reintegrarse nuevamente en un solo título. Las claves de pizarra y el procedimiento para segregar dichos cupones se determinarán en el Suplemento respectivo y en el título de cada Emisión.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los

Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil Original). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicada en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios o podrán contar con una garantía específica, según se señale en el Título, y/o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, algunas emisiones realizadas al amparo del programa están avaladas parcialmente por Sociedad Hipotecaria Federal Sociedad Nacional de Crédito Institución de Banca de Desarrollo, fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda hasta por el 65% de su saldo insoluto, según se señale en el Título, en los Avisos de Oferta Pública, de Convocatoria Pública a Subasta, de Colocación o en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

CALIFICACIONES:

Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V. para las emisiones de Corto Plazo: 'mxA-3', es decir, que existe una adecuada capacidad de pago oportuno tanto de intereses como principal; sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios circunstanciales que las emisiones calificadas en categorías superiores. Las emisiones de largo plazo se calificarán en su momento y de acuerdo con las características propias de cada emisión y se dará a conocer en el suplemento correspondiente.

DEPOSITARIO: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

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

REGIMEN FISCAL: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa.

REPRESENTANTE COMÚN: El Representante Común de todos los tenedores de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo emitidos al amparo del Programa será Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el número 3014-4.19-2009-001 en el Registro Nacional de Valores y serán objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en Internet en las siguientes páginas: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.hipotecariavertice.com.mx

Autorización publicación CNBV No. 153/79151/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	6
a) Glosario de términos y definiciones	6
b) Resumen Ejecutivo	8
c) Factores de Riesgo	17
d) Otros Valores.....	24
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.....	24
f) Documentos de Carácter Público	25
2) EL PROGRAMA.....	26
a) Características del Programa.....	26
b) Destino de los Fondos.....	32
c) Gastos relacionados con el Programa	32
d) Plan de Distribución.....	32
e) Estructura de Capital considerando el Programa	33
f) Funciones del Representante Común	34
g) Asamblea de Tenedores.....	35
h) Nombres de personas con Participación Relevante	37
3) LA COMPAÑIA	38
a) Historia y Desarrollo de la emisora	38
b) Descripción del Negocio.....	39
i) Actividad principal	39
ii) Canales de Distribución.....	47
iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	47
iv) Principales Clientes	48
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	49
vi) Recursos Humanos.....	54
vii) Desempeño Ambiental.....	54
viii) Información del Mercado.....	55
ix) Estructura Corporativa.....	56
x) Descripción de los principales activos.....	57
xi) Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales	57
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	58
a) Información Financiera Seleccionada.....	58
b) Información Financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	61
c) Informe de créditos relevantes	64
d) Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de La Compañía para los ejercicios fiscales 2006, 2007 y 2008.....	64
i) Resultado de la Operación.....	65
ii) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	67
iii) Control Interno.....	75
e) Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de la Compañía al primer trimestre de 2009.....	75
i) Resultado de la Operación.....	75
ii) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	76
f) Estimaciones Contables Críticas.....	78
5) ADMINISTRACIÓN.....	80
a) Auditores Externos	80
b) Operaciones con partes relacionadas	80
c) Administradores y Accionistas.....	81
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	87
6) PERSONAS RESPONSABLES:.....	89

7) ANEXOS.....	93
a) Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006	94
b) Estados Financieros Internos del tercer trimestre del 2009.....	95
c) Informe del Comisario.....	96
d) Calificaciones	97
e) Características de los Certificados Bursátiles a Corto Plazo	98
f) Opinión Legal.....	99

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora o por Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

“BMV” o “Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C. V.
“Calificadora de Valores”	Significa instituciones independientes que dictaminan las emisiones de instrumentos representativos de deuda, para establecer el grado de riesgo que dicho instrumento representa para el inversionista. Evalúan la certeza de pago oportuno del principal e intereses y constatan la existencia legal de la emisora, a la vez que ponderan su situación financiera. Así mismo, se dedican a emitir calificaciones de instituciones financieras, productos derivados, compañías de seguros, finanzas públicas y estructuradas, financiamiento de proyectos, riesgo soberano-país y calificaciones de sociedades de inversión.
“Cartera”	Significa el conjunto de contratos de créditos hipotecarios, así como los derechos derivados de los mismos.
“Cartera Vencida”	Significa, de acuerdo con la CNBV, el saldo insoluto de: uno o más créditos cuyo acreditado sea declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles y sea de conocimiento de la Compañía; uno o más créditos con atraso superior a 90 días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal si los adeudos se refieren a créditos con pagos periódicos de intereses y pago único de principal al vencimiento y/o con la liberación/individualización de cada vivienda; y el de uno o más créditos con atraso superior a 90 días naturales si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda.
“CEBURS” o “Certificados Bursátiles”	Significa los títulos de crédito emitidos por La Compañía de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.
“CETES”	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación emitidos por el Gobierno Federal de México
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Cobranza”	Significa el producto obtenido de la gestión de cobro realizada respecto a la amortización de la Cartera, cuyos pagos realicen los clientes de Hipotecaria Vértice. También se refiere al procedimiento administrativo para recuperar pagos atrasados.
“Crédito Puente”	Significa el crédito que se otorga al desarrollador para la adquisición del terreno, urbanización y/o construcción de viviendas.
“Crédito Individual”	Significa el crédito que se da a cada uno de los interesados en adquirir una vivienda ya terminada, es completamente independiente al crédito puente y las condiciones del crédito son negociables por individuo y desarrollo.
“El Emisor”	Significa Hipotecaria Vértice, indistintamente, La Compañía, o la Empresa.
“Fitch”	Significa Fitch México, S.A. de C.V.
“FOVI”	Significa el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
“FOVISSSTE”	Significa Fondo de la Vivienda para los Trabajadores del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado.
“Indeval”	Significa el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Intermediario Colocador”	Significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.
“Intermediarios Financieros”	Significan las Instituciones de Banca Múltiple, Instituciones de Seguros, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal.

“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“La Compañía” o “La Empresa”	Significa Hipotecaria Vértice o el Emisor.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“Nafin”	Significa Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito.
“Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF)”	Comprenden un conjunto de conceptos generales y normas particulares que regulan la elaboración y presentación de la información contenida en los estados financieros y que son aceptadas de manera generalizada en un lugar y a una fecha determinada. Su aceptación surge de un proceso formal de auscultación realizado por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF), abierto a la observación y participación activa de todos los interesados en la información financiera. El CINIF es el organismo independiente que, en congruencia con la tendencia mundial, asume la función y la responsabilidad de la emisión de la normatividad contable en México.
“Pago exigible”	Significan los pagos que el acreditado debe hacer por ser o haber pasado la fecha de vencimiento.
“pb”	Significan los Puntos Base (centésima de un punto porcentual).
“Peso”, “Pesos” o “\$”	Significa la Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos
“Promotores de Vivienda”	Significan los empresarios dedicados a la venta de viviendas nuevas, y en la mayoría de los casos a la construcción de las mismas.
“Reglas Generales”	Reglas Generales a las que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del Artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito
“Regulación Específica”	Significan los Términos y Condiciones por los cuales FOVI/SHF fija las reglas de operación para el otorgamiento y administración de créditos otorgados dentro del programa FOVI/SHF a través de las SOFOLES hipotecarias que cuentan con registro SHF.
“Representante Común”	Significa, el representante común de los tenedores de conformidad con el título o títulos que amparen los Certificados Bursátiles o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SEDESOL”	Significa la Secretaría de Desarrollo Social.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF”	Significa la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito Institución de Banca de Desarrollo, fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
“SOFOM” o “SOFOMES”	Significa Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
“Softec”	Significa Softec Consultores Inmobiliarios, S.C., Empresa especializada en estudios de mercado en el sector inmobiliario e hipotecario.
“SPEI”	Significa Sistema de Pagos Electrónico Interbancario.
“Standard & Poor’s”	Significa la agencia calificadora denominada “Standard & Poor’s México, S.A. de C.V”, quien determina: (i) la calificación de Hipotecaria Vértice como administrador de los créditos, (ii) la calificación del programa de los certificados bursátiles y las emisiones en su caso.
“Hipotecaria Vértice”	Significa Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que le substituya.

“UDI” o “UDIS”	Significa Unidades de Inversión.
“Vivienda de Interés Social y Económica”	Significa vivienda dirigida a sectores económicos de ingresos entre 3 y 15 salarios mínimos mensuales vigentes. Esta vivienda tiene un valor menor o igual a 104,500 UDIS. Principalmente se financia con recursos de SHF o el INFONAVIT.
“Vivienda Media”	Significa vivienda con valor superior a 104,500 UDIS y menor o igual a 255,000 UDIS según la escala de Softec.
“Vivienda Residencial”	Significa vivienda con valor superior a 255,000 UDIS según la escala de Softec.
“A”	Significa Vivienda de Interés Social con valor de 55,000 a 71,500 UDIS en el antiguo esquema de financiamiento FOVI
“B1”	Significa Vivienda de Interés Social con valor de 71,500 a 88,000 UDIS en el antiguo esquema de financiamiento FOVI
“B2”	Significa Vivienda Económica con valor de 88,000 a 156,750 UDIS en el antiguo esquema de financiamiento FOVI
“B3”	Significa Vivienda Económica con valor mayor a 156,750 UDIS en el antiguo esquema de financiamiento FOVI
“B5A”	Significa vivienda de interés social con valor entre 45,000 a 100,000 UDIS en el actual esquema de financiamiento de la SHF
“B5B”	Significa vivienda económica con valor entre 100,000 a 250,000 UDIS en el actual esquema de financiamiento de la SHF
“B6”	Significa vivienda media con valor entre 250,000 a 350,000 UDIS en el actual esquema de financiamiento de la SHF
“B7”	Significa vivienda residencial con valor entre 350,000 a 500,000 UDIS en el actual esquema de financiamiento de la SHF

b) Resumen Ejecutivo

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. SOFOL nace en Febrero de 2004, cuando Terras Hipotecaria cambia su denominación a raíz de la compra del 100% de sus acciones por parte de un grupo de inversionistas de tal forma que se retuvo un cuerpo directivo experimentado en el sector. Su actividad principal reside en la originación de hipotecas sobre viviendas de interés social. En diciembre de 2007, HV se convirtió en una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada (SOFOM, ENR).

Al mes de junio de 2009, Hipotecaria Vértice contaba con 2, 777 créditos individuales –de los cuales 2,655 son propiedad de La Compañía, con un saldo de \$ 1,045,913 miles de pesos y 122 están fuera de balance, con un saldo total de \$96,019 pesos-. Por otro lado, se tenían 82 créditos puente administrados, con un saldo a la fecha de \$ 520,3010 miles de pesos y 271 dentro de balance, con un saldo de 1,393,473 miles de pesos.

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera de la empresa:

	dic-07	dic-08	sep-09
ACTIVOS			
Disponibilidades	3,680	5,616	39,485
Inversiones en valores	95,857	122,330	100,913

Cartera de crédito (total)	1,637,106	2,218,276	2,513,538
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-30,568	-56,234	-96,133
Otros Activos	114,269	171,513	354,245
TOTAL ACTIVO	1,820,344	2,461,501	2,912,048
PASIVOS			
Pasivos bursátiles	300,000	315,000	254,000
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,205,071	1,751,567	2,156,364
Otros pasivos	132,049	112,004	174,567
TOTAL PASIVO	1,637,120	2,178,571	2,584,931
CAPITAL CONTABLE			
Capital, Reservas y Superávit	148,880	256,308	334,578
Resultado neto	34,345	26,622	-7,461
TOTAL CAPITAL CONTABLE	183,224	282,930	327,117

	dic-06	dic-07	dic-08	sep-09
Ingresos por intereses	231,419	296,861	323,521	231,998
Gastos por intereses	122,788	169,128	202,668	164,807
RESULTADO DE OPERACIÓN	44,759	39,160	15,456	-21,124
RESULTADO NETO	32,892**	34,345	26,622	-7,461

*Cifras en miles

** Todas las cifras de 2006 se encuentran pesos constantes de 2007

Mercado

Existen diversas entidades –tanto públicas, como privadas- cuyo principal objetivo es satisfacer la creciente demanda por vivienda que existe en nuestro país. Los principales agentes del mercado hipotecario son: Infonavit, SHF, FOVISSSTE, Conavi, Banca Comercial, Sofoles, Sofomes y Orevi's.

Las Sofoles /Sofomes cumplen una función muy importante en el rubro, ya que han logrado desarrollar, de manera significativa, la penetración del crédito en el país y han ayudado a financiar a aquellos sectores de la población que no eran atendidos por la banca tradicional.

Los principales participantes del mercado de Sofoles/Sofomes son las Hipotecarias, que detentaron el 50% de los activos del total del mercado -por encima de las automotrices, que detentaron el 24%-. Al cierre del primer trimestre de 2009, las Sofoles/Sofomes Hipotecarias presentaron un incremento anual del 11.5% en sus activos, con lo que se mantiene un balance adecuado en la cartera -que está constituida en un 72.5% por créditos individuales y el restante 27.5% por créditos puente-.

Como consecuencia de la desaceleración económica global que se acrecentó en el último trimestre de 2008, los mercados financieros mundiales han tenido un período de alta volatilidad, que desencadenó la quiebra y el rescate financiero de algunas instituciones financieras, principalmente en los Estados Unidos de América. Lo anterior trajo como consecuencia en el entorno local una aversión al riesgo de los inversionistas, que se vio reflejada en una caída de los mercados bursátiles, una contracción del crédito y una crisis de liquidez en el mercado, así como una depreciación del peso mexicano en relación al dólar americano de cerca de un 30% y el consecuente deterioro en el riesgo crediticio de algunas contrapartes. A pesar de esto, Hipotecaria Vértice ha mantenido su estrategia de expansión.

En enero de 2009, el presidente Felipe Calderón presentó Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo. Entre otras, el Acuerdo plantea como medida el aumento a los apoyos crediticios para la

adquisición de vivienda popular. El financiamiento del INFONAVIT y del FOVISSSTE se incrementará en 28 por ciento, alcanzando 181 mil millones de pesos, así como el de la Sociedad Hipotecaria Federal, el cual crecerá en casi un 40 por ciento, equivalente a 60 mil millones de pesos. También, el Gobierno Federal destinará este año cerca de \$ 7,400 MDP en subsidios directos para el anticipo de la vivienda popular.

Productos y Sucursales

Actualmente, Hipotecaria Vértice cuenta con sucursales en México D.F., Tijuana, Guadalajara, Puerto Vallarta, Querétaro, Villahermosa y Cancún y se encuentra presente en 27 estados de la República Mexicana y el Distrito Federal. Al mes de junio de 2009, empleaba a 151 personas: cuarenta más que en diciembre de 2007, lo cual representa un incremento del 36% en su planta laboral.

En Hipotecaria Vértice, velar por los intereses de nuestros clientes y atender sus necesidades es lo más importante. Por ello, además de ofrecer los planes hipotecarios tradicionales, hemos desarrollado diversos productos. Entre ellos se encuentran: Salarios Mínimos, Hipoteca Compartida, Casa Verde, Alia2, Pesos decrecientes, Credimil, Ésta es tu casa y Renta con opción a compra.



Presencia de HV en la República Mexicana

Fortalezas

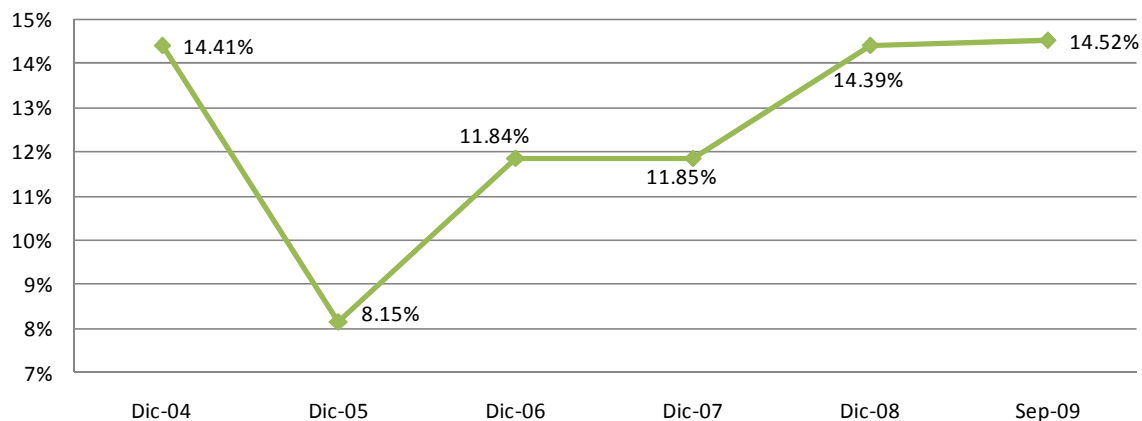
- Conocimiento del mercado: el personal directivo de la Compañía cuenta con una experiencia promedio de más de cinco años en la industria.
- Reconocimiento: en días pasados, la Sociedad Hipotecaria Financiera otorgó una Garantía de Pago Oportuno al 65% aplicable al programa de Certificados Bursátiles a Corto Plazo de Hipotecaria Vértice por ser una de las seis entidades hipotecarias más sanas del mercado.
- Infraestructura: se cuenta con una red de sucursales en distintos estados de México.
- Plataforma tecnológica: los sistemas de la Compañía están enfocados a mejorar constantemente la eficiencia en el manejo de nuestra cartera –tanto vigente como vencida- y la atención a los clientes.
- Recursos Humanos: todo el personal empleado por Hipotecaria Vértice cuenta con capacidad técnica y especializada.
- Innovación: continuamente, se trabaja para desarrollar nuevos productos.
- Pulverización de Capital: Entre los múltiples accionistas de Hipotecaria Vértice se encuentra IFC (International Finance Corporation), rama de Banco Mundial.

Situación Financiera

A diciembre de 2004, Hipotecaria Vértice presentaba un ICAP¹ de 14.41%. A pesar de que en el año siguiente, el ICAP presentó una caída del 6.26%, desde entonces ha crecido sostenidamente de manera que a septiembre de 2009 es de 14.52%. La capitalización de la Compañía refleja el compromiso que los accionistas tienen con la misma.

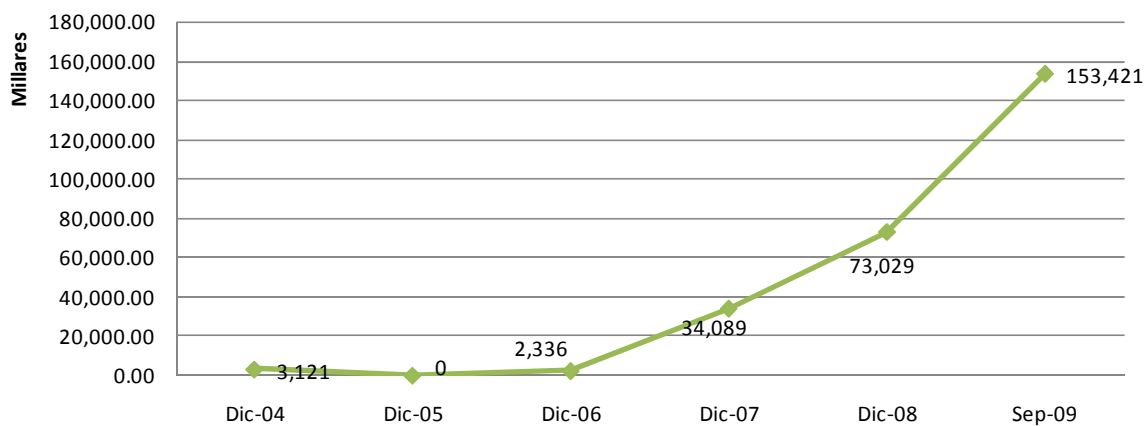
¹ ICAP: Índice de Capitalización. Según las Condiciones Generales de Financiamiento de SHF, entiéndase como Capital Neto / Total de Activos Sujetos a Riesgo de Crédito

Índice de Capitalización

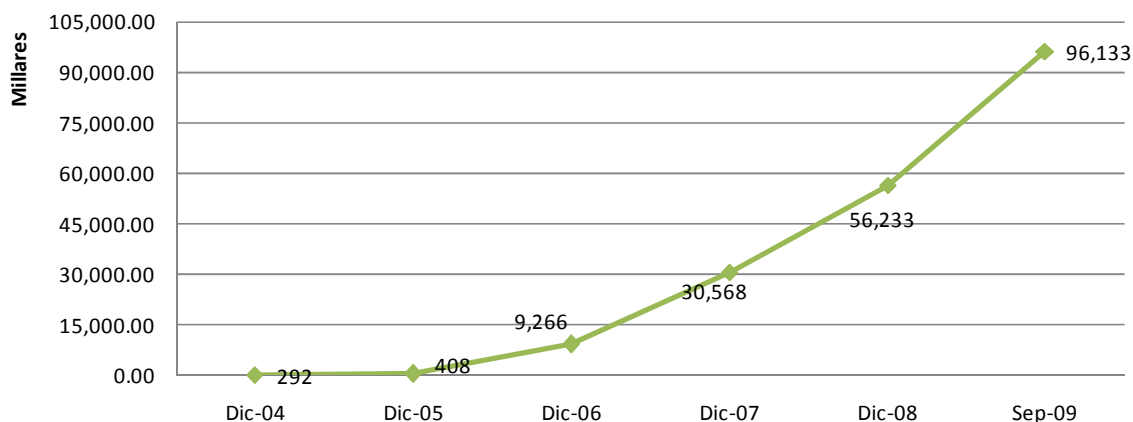


En contraste, la Cartera Vencida en Balance se ha comportado de manera creciente en los últimos años: de diciembre de 2008 a junio de 2009 ha crecido en 52%; sin embargo, la estimación preventiva para riesgos crediticios que Hipotecaria Vértice crea de forma continua ha aumentado su valor en un 51.6%.

Cartera Vencida



Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios



Al tercer trimestre de 2009, Hipotecaria Vértice cuenta con las siguientes calificaciones:

		Fitch	Standard & Poors
Riesgo	Corto plazo	F3 (mex)	mxA-3
Contraparte	Largo plazo	BBB- (mex)	mxBBB-
Administrador		AAFC3- (mex)	Promedio

Capacidad Operativa

Aunado a las calificaciones antes mencionadas, el 24 de julio de 2007, Fitch Ratings asignó la calificación más alta posible -AAA(mex)- a una emisión de Certificados Bursátiles (CEBURS) respaldados con créditos puente originados por Hipotecaria Vértice que, hasta junio de 2009, se mantiene. Esta calificación sólo se otorga cuando existe una capacidad excepcionalmente fuerte de pago de compromisos financieros.

Diariamente, HV trabaja para mantener y mejorar su perfil de riesgo y lo ha logrado en los últimos años: desde junio de 2006 Fitch y Standard & Poor's han ratificado las calificaciones de la empresa: recientemente, tanto Standard & Poors como Fitch, ratificaron las calificaciones de riesgo contraparte (20-may-08), al igual que Standard & Poor's (26-may-09). Para ello, según los estándares de nuestras calificadoras, es necesario tener una adecuada capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras en comparación con otras entidades mexicanas.

Evolución de Resultados al cuarto trimestre de 2008

Los ingresos por intereses de la Compañía crecieron en 9.0% de 2007 a 2008, producto del crecimiento de 33.8% en la cartera de crédito vigente, que cerró en \$2, 145,247 miles de pesos.

A pesar de que el pasivo total de la Compañía aumentó en un 33.1% de diciembre 2007 a diciembre 2008 principalmente debido al aumento de 45.3% de la deuda generada por préstamos bancarios y otros organismos con miras al crecimiento de la Cartera de Créditos-, el nivel de apalancamiento de la empresa se mantuvo estable ante una perspectiva negativa en el mercado: disminuyó en 13.8% (de 8.94 a 7.7).

A continuación, se presenta el Estado Financiero dictaminado (abreviado) al 31 de diciembre de 2008:

	2006	2007	2008
Ingresos por intereses	\$231,419	\$296,861	\$323,521
Gastos por intereses	\$122,788	\$169,128	\$202,668
Resultado por posición monetaria neto	-\$4,951	-\$7,922	\$0
MARGEN FINANCIERO	\$103,680	\$119,810	\$120,853
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$9,302	\$21,825	\$28,581
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO	\$94,378	\$97,986	\$92,273
Comisiones y tarifas cobradas	\$25,916	\$26,323	\$30,411
Comisiones y tarifas pagadas	\$18,219	\$7,306	\$6,405
Resultado por intermediación		\$0	\$0
INGRESOS TOTALES DE LA OPERACIÓN	\$102,075	\$117,003	\$116,279
Gastos de administración	\$57,316	\$77,843	\$100,823
RESULTADO DE OPERACIÓN	\$44,759	\$39,160	\$15,456
RESULTADO NETO	\$32,982**	\$34,345	\$26,622

*Cifras en miles de pesos

** Todas las cifras de 2006 se encuentran pesos constantes de 2007

Los ingresos por intereses al 30 de junio de 2009 eran \$ 157'183 miles de pesos.

Ingresos Totales

Al 31 de diciembre de 2008, los ingresos totales de Hipotecaria Vértice ascendían a \$116,279 miles de pesos, comparado contra \$117,003 miles de pesos obtenidos durante el ejercicio 2007.

Egresos

Los gastos generales, para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2009, disminuyeron en \$11,833 miles de pesos, ó 15.4% a \$64,881 desde \$76,714 miles de pesos del trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2008. Esta disminución se debió, principalmente, a un cambio en el método utilizado en el registro contable: los gastos relacionados con originación, tanto para individual como puente, ahora son diferidos de manera mensual por el plazo total del crédito asociado con la originación de dichos gastos.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación de Hipotecaria Vértice disminuyó en \$23,704 miles de pesos o 60.5% durante el año 2008. La disminución se debió al aumento de 29.5% en el rubro de gastos de administración; derivado, principalmente, del el incremento de la nómina y el bono navideño de los empleados de la Compañía.

Utilidad Neta

Al 31 de diciembre de 2008, el Resultado Neto de la compañía fue de \$26,622 miles de pesos, una disminución de -\$7,722 miles de pesos o 22.5%. La diferencia se debe al aumento de 29.5% en los gastos de Administración –se aumentó la nómina y el bono navideño de los empleados de Hipotecaria Vértice-.

Situación Financiera

	2007	2008
ACTIVOS		
Disponibilidades	3,680	5,616
Inversiones en valores	95,857	122,330

Cartera de crédito (neta)	1,606,538	2,162,042
Otros Activos	114,269	171,513
TOTAL ACTIVO	1,820,344	2,461,501
PASIVOS		
Pasivos bursátiles	300,000	315,000
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,205,071	1,751,567
Otros pasivos	132,049	112,004
TOTAL PASIVO	1,637,120	2,178,571
CAPITAL CONTABLE		
Capital, Reservas y Superávit	148,880	256,308
Resultado neto	34,345	26,622
TOTAL CAPITAL CONTABLE	183,224	282,930

*Cifras en miles de pesos

Activos

Durante el ejercicio 2007 – 2008, los activos de Hipotecaria Vértice crecieron en 35.2%; pasaron de \$1,820,344 a \$2, 461,501 miles de pesos. La mayor parte de este rubro corresponde a la cartera de crédito neto, que representa el 87.8% del total de los activos.

Activos Fijos

En diciembre de 2007, la Compañía poseía \$2,440 miles de pesos correspondientes al rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.; durante 2008, se incrementó en \$979 mil pesos o 40.1%. Estas cifras son relativamente pequeñas debido a que Hipotecaria Vértice tiene la mayor parte de sus recursos invertidos en portafolios de créditos.

Instrumentos Financieros

En el siguiente cuadro, se muestran los saldos de la deuda bursátil de Hipotecaria Vértice durante todo 2008, actualizado a septiembre de 2009.

Clave	Serie	Monto de la Emisión	Tasa de Interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Periodos	Plazo	Calificación	Estatus
VERTICE	00106	75,000,000	TIIE + 1.40%	03-Ago-06	18-Ene-07	6	168	F3 (mex)	Pagado
VERTICE	00107	150,000,000	TIIE + 0.95%	18-Ene-07	07-Jun-07	5	140	F3 (mex)	Pagado
VERTICE	00207	150,000,000	TIIE + 1.40%	07-Jun-07	08-May-08	12	336	F3 (mex)	Pagado
VERTICE	00307	150,000,000	TIIE + 1.45%	01-Nov-07	02-Oct-08	12	336	mxA-3	Pagado
VERTICE	00108	150,000,000	TIIE + 1.70%	08-May-08	08-Abr-09	12	335	mxA-3	Pagado
VERTICE	00208	50,000,000	TIIE + 1.70%	15-May-08	08-Abr-09	12	328	mxA-3	Pagado
VERTICE	00308	60,000,000	TIIE + 1.70%	02-Oct-08	19-Mar-09	6	168	mxA-3	Pagado
VERTICE	00408	90,000,000	10.18%	02-Oct-08	30-Oct-08	1	28	mxA-3	Pagado
VERTICE	00508	75,000,000	13.68%	30-Oct-08	27-Nov-08	1	28	mxA-3	Pagado
VERTICE	00608	55,000,000	TIIE + 5.00%	27-Nov-08	19-Feb-09	3	84	mxA-3	Pagado
VERTICE	00109	35,000,000	TIIE + 3.75%	30-Ene-09	31-Mar-09	2	60	mxA-3	Pagado
VERTICE	00209	40,000,000	TIIE + 5.00%	19-Feb-09	14-May-09	3	84	mxA-3	Pagado
VERTICE	00309	60,000,000	12.82%	19-Mar-09	16-Abr-09	1	28	mxA-3	Pagado
VERTICE	00409	25,000,000	TIIE + 3.75%	31-Mar-09	28-May-09	2	58	mxA-3	Pagado

VERTICE	00509	200,000,000	11.95%	08-Abr-09	06-May-09	1	28	mxA-3	Pagado
VERTICE	00609	60,000,000	11.78%	16-Abr-09	14-May-09	1	28	mxA-3	Pagado
VERTICE	00709	200,000,000	11.11%	06-May-09	20-May-09	1	14	mxA-3	Pagado
VERTICE	00809	100,000,000	TIIE + 1.25%	14-May-09	20-Ago-09	4	98	mxA-3	Pagado
VERTICE	00909	180,000,000	TIIE + 1.25%	20-May-09	20-Ago-09	4	92	mxA-3	Pagado
VERTICE	01009	254,000,000	TIIE + 1.25%	20-Ago-09	12-Nov-09	4	84	mxA-3	Vigente

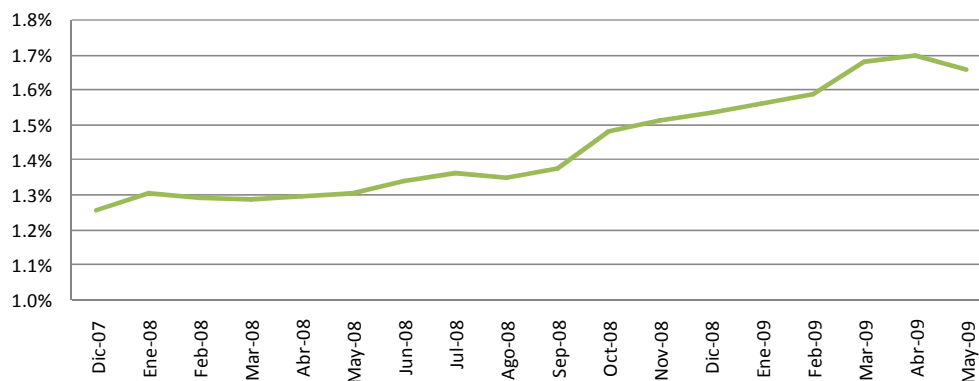
Otras cuentas por cobrar

A diciembre de 2007, dentro de este rubro se tenían \$75,429 miles de pesos; mientras que a diciembre de 2008, \$92,006 miles de pesos, de manera que se observa un aumento de 21.98%.

Participación de mercado

La participación en el mercado² de Sofoles/Sofomes Hipotecarias -en cartera total- de Hipotecaria Vértice al mes de junio de 2009 fue de 1.66%. En los últimos años, ha crecido sostenidamente -de diciembre 2007 a mayo 2009 aumentó en 31.9%-. A continuación se muestra el desempeño de la Compañía, en lo que se refiere a participación de mercado, durante los últimos meses:

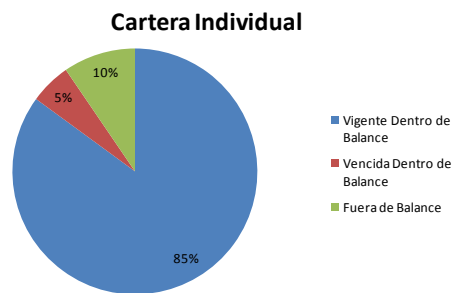
Participación de mercado



Cartera de Crédito Individual

La cartera de crédito individual dentro de balance, aumentó 46.3% en 2008. Pasó de \$600,147 a \$878,020 miles de pesos, que están integrados por \$826,461 miles de pesos de cartera individual vigente y \$52,559 miles de pesos de cartera individual vencida dentro de balance.

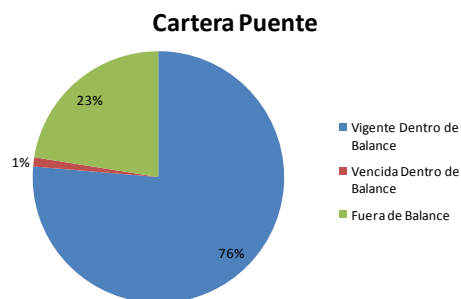
Adicionalmente, la cartera de crédito individual fuera de balance de 2008 creció en 122.4% ó \$50,823 miles de pesos desde los \$41,517 miles de pesos correspondientes a diciembre de 2007.



² Entiéndase Participación de Mercado como Cartera Total de Hipotecaria Vértice / Cartera Total Sofoles y Sofomes Hipotecarias.
Fuente: AMFE

Cartera de Crédito Puente

La cartera de crédito puente dentro de balance, aumentó 29.2% en el año terminado en diciembre de 2008, de \$1,036,959 al 31 de diciembre de 2007 a \$1,339,256 miles de pesos al 31 de diciembre de 2008 –integrados por 1,318,786 miles de pesos de cartera vigente y \$20,470 miles de pesos de cartera vencida-. Asimismo, la cartera de créditos puente fuera de balance aumentó 0.6% en el año, al pasar de \$387,062 miles de pesos a \$387,704 miles de pesos.



Cartera de Crédito Vigente

La cartera de crédito vigente de Hipotecaria Vértice alcanzó, en diciembre de 2008, un saldo de \$2,145,247 miles de pesos correspondiente al 96.7% de la cartera total. De ellos, \$826,461 miles de pesos corresponden a cartera de crédito individual y \$1,318,786 millones de pesos a cartera de crédito puente. Esto representó un incremento de 33.8% del saldo del mismo período del año anterior que fue de \$1,063,017 miles de pesos.

Cartera Vencida

A diciembre de 2007, no había cartera vencida correspondiente a créditos puente, por lo que la cartera vencida estaba integrada en su totalidad por cartera vencida de créditos individuales con un monto de \$39,514 miles de pesos. En el último periodo de 2008, a última alcanzó \$63,227 miles de pesos y la de créditos puente se incrementó a \$26,131 miles de pesos; lo que, en conjunto, resultó en un aumento de 126% en cartera vencida. Derivado de lo anterior, la Compañía implementó una nueva estrategia de cobranza para mejorar este rubro; a continuación, se enumeran los puntos más relevantes de la misma:

INDIVIDUALES	PUENTES
Reforzamiento de la plantilla de personal de cobranza en Guadalajara, Tijuana y Edomex.	
Coordinaciones regionales de cobranza por zonas geográficas: Noroeste, Occidente y Centro Sur	
Cambio de horarios y días de descanso de personal de cobranza. Gestión de cobranza en fines de semana y horarios no laborables.	Grupo integrado y dedicado a sacar adelante aquellos problemas que presenten problemas de desplazamiento de vivienda y evolución de obra ejecutada
Módulo de cobranza en sistema	
Activación de un Call Center para la gestión temprana de la cartera mediante llamadas preventivas y gestión de cartera en mora temprana	Coordinación con el área comercial para la asignación de promotores/puentes al área de cobranza durante el periodo de mora temprana

Cartera Neta

La Cartera de Crédito Neta³, en diciembre de 2008, ascendía a \$2, 162,042 miles de pesos; un crecimiento del 34.5% comparado con el saldo de \$1, 606,538 miles de pesos correspondientes al 31 de diciembre de 2007.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2008, los pasivos totales de La Compañía ascendían a \$2, 178,571 miles de pesos. Comparando con 2007, se observa un crecimiento de 33.1% en este rubro, debido principalmente a que, para poder fondear el crecimiento de la Cartera de Créditos, se adquirieron nuevos préstamos de diversas instituciones como SHF, IFC, Bancomext y Fifomi.

Capital Contable

Durante el ejercicio de 2008, el capital contable de Hipotecaria Vértice pasó de \$183,224 miles de pesos a \$282,930 miles de pesos. La causa del aumento de 54.42% reside, principalmente, en el significativo aumento en el capital social y en la generación propia de utilidades.

c) Factores de Riesgo

Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos significativos a la operación de las sociedades financieras de objeto múltiple. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos y que podrían afectar en forma adversa al Emisor.

Los factores de riesgo que a continuación se describen pudiesen tener un impacto significativo en el desarrollo y evolución del Emisor.

1. Factores de Riesgo Económicos y Políticos

Los resultados de los desarrollos inmobiliarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la industria de la construcción en México y de la situación de la economía del país. Por lo tanto, la originación y operación de créditos puente e individuales de vivienda están expuestos a riesgos originados de la falta de crecimiento en la actividad económica, las fluctuaciones cambiarias, las tasas de interés, la inflación y otros eventos políticos, económicos y/o sociales de México, que podrían afectar a la industria y mercado inmobiliario y, por tanto, la capacidad de pago de los posibles acreditados.

Crecimiento económico

Un debilitamiento en la economía traducido en una disminución adicional en el crecimiento del país se traduciría en un menor dinamismo de la industria y por lo tanto de la demanda de crédito hipotecario, lo que pudiera afectar la capacidad de la empresa de originar nuevo negocio.

Devaluación

³ Entiéndase Cartera de Crédito Neta como la suma del total de la Cartera de Crédito Vencida y el de la Cartera de Crédito Vigente menos la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios.

Si se presentara una devaluación importante de la moneda mexicana con respecto al dólar norteamericano, podría afectar la economía mexicana y al mercado inmobiliario ya que gran parte de los insumos para la construcción se denominan en dólares.

Liquidez en los Mercados

Lehman Brothers, cuarto banco de inversión de Estados Unidos, se declaró en quiebra el pasado 15 de septiembre de 2008, tras 158 años de actividad ante el fracaso de las negociaciones con las dos entidades que en un principio se perfilaban como posibles compradores, Bank of America y el grupo británico Barclays. La iniciativa, que el banco justifica en la necesidad de proteger los activos del banco y maximizar su valor, aunque se consideraba ya inevitable, ha tenido importantes consecuencias para el sistema financiero del país. Esta fue la peor bancarrota en la historia de los Estados Unidos de América, dado que la entidad poseía más de \$600 mil millones de dólares en activos. Ese día, el Dow Jones cerró apenas por encima de los 500 puntos –la caída más significativa del indicador hasta ese momento y desde los ataques del 11 de septiembre de 2001-.

La consecuencia que atañe de manera más directa al sector de la declaración de bancarrota de Lehman Brothers, fue el venta de remate que se experimentó en el mercado de bonos respaldados por hipotecas en el mercado estadounidense ante la posibilidad de liquidación de los \$4.3 miles de millones de dólares en bonos de este tipo emitidos por Lehman, situación que causó una contracción del mercado en que se comercian los BORHIs (Bonos Respaldados por Hipotecas) a nivel nacional e internacional.

Inflación

En 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), fue de 3.98%, 5.19%, 3.33%, 4.05%, 3.76% y 6.53%, respectivamente. A junio de 2009, se reporta una inflación acumulada del 1.28%. En caso de volver a niveles de inflación por arriba del 10% como los registrados en años anteriores, éstos podrían afectar la capacidad de pago de los acreditados, siempre y cuando el aumento del salario mínimo fuera inferior. La inflación podría afectar en forma adversa el poder adquisitivo de los adquirentes potenciales de las viviendas que serán construidas con base en el financiamiento otorgado por Hipotecaria Vértice, lo que causaría una disminución en los ingresos de los desarrolladores inmobiliarios. Esto, repercutiría en el flujo de pagos de dichos inmobiliarios a la Compañía.

Tasas de interés

Cualquier cambio en las tasas de interés tiene un efecto directo en los resultados operativos de Hipotecaria Vértice. Esto es debido a que afecta la capacidad de pago –y, por consiguiente, el nivel de morosidad- de sus clientes, influye en el costo de fondeo y en los márgenes financieros del Emisor.

En la tabla siguiente se muestra el comportamiento del promedio de las tasas de interés durante los últimos 6 años y el acumulado a septiembre de 2009:

Año	TIIE 28	Udibono (10 años)	Bono M10
2003	6.78%	4.59%	9.02%
2004	7.17%	4.79%	9.50%
2005	9.61%	4.93%	9.48%
2006	7.51%	4.23%	8.38%
2007	7.66%	3.63%	7.78%
2008	7.00%	4.04%	8.36%
2009	6.23%	3.98%	7.99%

Cambios en disposiciones gubernamentales

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, así como ajustes de presupuestos relacionados con programas de fomento a la vivienda o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las SOFOMES podría afectar la operación y el régimen jurídico de Hipotecaria Vértice y el mercado de los Créditos Hipotecarios en general, pudiendo afectarse los resultados de La Compañía.

Nivel de empleo

En caso de que cambios en la situación económica, política o social del país trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país, la capacidad de pago de los desarrolladores inmobiliarios podría verse afectada pues probablemente no podrían mantener los niveles de comercialización actuales y pudiera existir afectación en el pago de créditos relacionados al desempleo.

2. Factores de Riesgo de Mercado

Mejores condiciones de crédito por parte de competidores

A la fecha, SHF ha autorizado la participación de varias SOFOMES en el mercado hipotecario de viviendas de interés social y es posible la participación de nuevas SOFOMES en el futuro. La competencia entre este tipo de instituciones se está enfocando principalmente en el servicio y el precio, propiciando la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas.

Por otro lado, existe actualmente competencia por parte de la banca comercial y otros intermediarios financieros en créditos hipotecarios, en donde la competencia puede intensificarse en el futuro. Además, actualmente se ha incrementado la consolidación de los participantes en el sector a través de adquisiciones y alianzas estratégicas.

Los desarrolladores inmobiliarios han diversificado las opciones para obtener recursos, lo que ha generado una competencia cerrada entre los intermediarios financieros para otorgar créditos hipotecarios y podría serlo más en el futuro, ello podría afectar la capacidad de Hipotecaria Vértice de generar nuevos créditos hipotecarios con su consiguiente afectación en resultados.

Ciclicidad del negocio

Existe una importante ciclicidad económica y política del negocio inmobiliario de interés social, que depende directamente de la estabilidad de las condiciones macroeconómicas del país siendo una de las variables que mayor impacto causan al mismo la posible devaluación del peso, normalmente acompañadas por depresiones económicas, las cuales derivan en el rechazo por parte del consumidor hacia cualquier decisión encaminada a la obtención de crédito, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos de Hipotecaria Vértice, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

Dependencia de organismos de vivienda

Una parte importante de las operaciones de crédito de todas las SOFOMES hipotecarias están financiadas por SHF. Esto se debe principalmente a que las SOFOMES que originan hipotecas para financiar la construcción y adquisición de vivienda de interés social lo hacen con recursos de este fondo y en menor medida con otros recursos. En caso de que dichas entidades presentaran restricciones para continuar con el financiamiento de vivienda de interés social, las SOFOMES se verían obligadas a buscar otras fuentes de

fondeo para realizar sus operaciones. De igual manera, la evolución en las individualizaciones de vivienda del Infonavit podría afectar el desempeño de las SOFOMES.

Desastres naturales que afecten las garantías otorgadas a Hipotecaria Vértice bajo los Créditos Hipotecarios

Se debe considerar que puede darse el caso de que se presente una causa de fuerza mayor, la cual ni Hipotecaria Vértice ni el acreditado pueden controlar, como es el caso de un sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural que tenga como consecuencia una afectación sustancial en los desarrollos inmobiliarios o inmuebles hipotecados para garantizar los montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios. Aunque se tienen seguros que cubrirían tales eventualidades, existe el riesgo de su falta de mantenimiento; aún en caso de que tal mantenimiento se procure, tampoco se tiene la certeza que los seguros se paguen en sus términos.

Riesgo por existir pocos desarrolladores o promotores de vivienda

Hipotecaria Vértice trabaja con más de 116 desarrolladores de vivienda de diversos tamaños y capacidad de producción, sin embargo Hipotecaria Vértice no puede asegurar que en futuro continúe ampliando su base de clientes, por lo que se puede concentrar el riesgo en pocos promotores o bien se dificulte el otorgamiento de crédito a los mismos.

Riesgo de desperfilamiento de los acreditados

Una de las consecuencias del aumento de la competencia en el sector bancario ha sido un otorgamiento masivo de crédito al consumo por parte de la banca. Este hecho podría ocasionar un sobreendeudamiento por parte de los acreditados individuales de Hipotecaria Vértice, pues aunque al momento de la originación de los créditos hipotecarios todos los acreditados cuentan con un buen historial crediticio, la oferta masiva de crédito al consumo por parte de la banca podría afectar negativamente este perfil crediticio y llevar a un sobreendeudamiento de los acreditados de Hipotecaria Vértice que pudiera afectar su capacidad de pago, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera vencida de Hipotecaria Vértice afectando así su situación financiera y su capacidad de pago.

Riesgo de turbulencia en los mercados financieros internacionales

Un escenario de turbulencia en los mercados financieros internacionales ocasionada por acontecimientos económicos relevantes en mercados extranjeros podría desencadenar una crisis financiera en México que pudiera afectar la situación económica de los consumidores de vivienda, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos de Hipotecaria Vértice, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

Sin embargo, y a pesar del clima de incertidumbre que se ha vivido en los mercados financieros internacionales a raíz de la crisis hipotecaria en los Estados Unidos de América, el comportamiento en el pago de los desarrolladores inmobiliarios acreditados de Hipotecaria Vértice no se ha visto.

3. Factores de Riesgo relacionados con Hipotecaria Vértice

Crecimiento Acelerado

Desde su creación, Hipotecaria Vértice ha tenido un crecimiento muy importante, lo cual se puede observar en todos los aspectos de la organización. El acelerado crecimiento ha traído consigo la expansión de las actividades de La Compañía tanto a nivel geográfico como a nivel operativo así mismo en términos del volumen de créditos que deben ser originados, administrados y cobrados, tanto individuales como puente.

Problemas de pago de los acreditados

A pesar de que los Créditos Hipotecarios otorgados por Hipotecaria Vértice son fondeados después de haber realizado un análisis de crédito del acreditado en el caso de los créditos individuales, o del desarrollador inmobiliario y de cada proyecto en particular para el caso de créditos puente y siguiendo un procedimiento que busca minimizar el riesgo de incumplimientos en el repago de dichos créditos, esto no significa que no puedan existir condiciones futuras que puedan alterar que el principal o intereses adeudados por los acreditados sean liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera vencida de Hipotecaria Vértice afectando así su situación financiera y su capacidad de pago.

Riesgo de créditos puente

Los créditos puente que otorga la empresa a desarrolladores para la construcción de vivienda, son por naturaleza créditos con riesgo, ya que su repago estará en función de que el desarrollo que está siendo financiado sea terminado y que sea adquirido por clientes que cuenten con acceso a créditos hipotecarios individuales, teniendo así como que el desarrollador cuente con recursos para pagarlos, sin embargo Hipotecaria Vértice no puede asegurar que dichos créditos serán repagados a tiempo, y que en el caso de no serlo que no afectarán en forma sustancial las operaciones de La Empresa.

Riesgo por incumplimiento de disposiciones a SOFOMES y posibles consecuencias.

Con independencia de las sanciones en que Hipotecaria Vértice pueda incurrir con la CNBV, la Sociedad Hipotecaria Federal establece, de acuerdo a la gravedad de la falta, que puede suspender la asignación de recursos para nuevos créditos y créditos en operación, sanciones económicas o bien hasta el retiro del registro como intermediario financiero.

Riesgo por no asegurar el mínimo de capitalización.

Para mantener el registro con la SHF como intermediario financiero u obtener garantías, las SOFOMES deberán ser calificadas anualmente por al menos una calificadora de prestigio internacional, que evaluará la eficiencia en su originación y administración de cartera de créditos para la adquisición y construcción de vivienda y de su solvencia. Para las SOFOMES, la eficiencia motivo de calificación será "Corporativa". Para tener derecho a financiamiento y garantías de la SHF, las SOFOMES deben tener una calificación "Promedio", "Superior" o "Promedio Alto" como administradores de activos, y BBB- respecto a la solvencia. Las SOFOMES con calificación "Promedio Bajo" como administrador o inferior a BBB- en solvencia, quedarán suspendidas para recibir nuevas asignaciones de créditos y garantías.

Hipotecaria Vértice cuenta con calificaciones como administrador de activos al 21 de septiembre de 2009 por parte de Standard and Poor's como "Promedio" y por parte de Fitch como AAFC3-(mex). En lo que se refiere a la calificación de riesgo de contraparte, al 21 de septiembre de 2009 está calificada por Standard and Poor's como mxA-3 (corto plazo) y mxBBB- (largo plazo) y por parte de Fitch como F3 (mex) (corto plazo) y BBB- (mex) (largo plazo).

Reducción en la tasa de crecimiento y pérdida de mercado

Hipotecaria Vértice ha sostenido un crecimiento constante en el número de operaciones, pues la cartera de créditos administrados en diciembre de 2007 alcanzaba los 1,428 créditos individuales y 164 créditos puente, en tanto que la cartera de créditos individuales administrados a diciembre de 2008 era 1,456 y la de créditos puente, 164. En los últimos años su infraestructura se ha adecuado a su crecimiento, lo cual se demuestra con el crecimiento a 7 sucursales y 149 empleados al cierre de 2008.

La Compañía, como todas las compañías que alcanzan la edad madura, piensa continuar con esta tendencia de crecimiento, continuar activa en el mercado de hipotecas de nivel medio y residencial, y seguir con su expansión geográfica al interior de la República. Si bien hasta la fecha La Compañía ha sido exitosa en manejar un crecimiento acelerado en el sector de Vivienda de Interés Social, no se puede asegurar que en el futuro lo siga siendo, especialmente si la competencia continúa e incursiona en nuevos segmentos de mercado. Adicionalmente, cualquier factor que generara un incremento en la Cartera Vencida, podría tener un efecto adverso para una empresa en crecimiento como Hipotecaria Vértice.

Dependencia de Personal Clave

Como en cualquier compañía, Hipotecaria Vértice tiene una fuerte dependencia de algunos de sus ejecutivos clave. El rápido crecimiento de La Compañía así como su capacidad de poder administrar adecuadamente niveles de operación más elevados ha sido posible gracias a la capacidad comercial y administrativa de su cuerpo de Dirección. La pérdida de sus principales ejecutivos podría tener un efecto adverso sobre el desempeño de La Compañía.

Administración de Riesgos

Las actividades que realiza Hipotecaria Vértice para cumplir con su objetivo tienen riesgos implícitos que deben ser identificados, medidos, administrados y controlados. El reconocimiento de lo anterior derivó en que Hipotecaria Vértice decidiera establecer las funciones de la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) adoptando en su mayor parte la reglamentación que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) ha emitido para la banca múltiple.

Disminución de cartera

La operación y rentabilidad de Hipotecaria Vértice dependen del margen financiero que se genere de su cartera tanto de hipotecas individuales, como de créditos a la construcción. Una disminución de cartera, provocada por la venta o cesión de la misma, pudiera provocar una disminución en el margen financiero de la Empresa y falta de pago de sus gastos de operación y otros si no se reacciona con la velocidad necesaria para disminuir dichos gastos.

Riesgo de Construcción

Los créditos a la construcción otorgados por Hipotecaria Vértice implican riesgo, intrínseco a su naturaleza, en virtud de que su repago en tiempo y forma depende directamente de que el desarrollador cumpla con los Avances de Obra establecidos en el programa de obra, que el proyecto sea terminado y que las viviendas sean adquiridas por clientes que tengan acceso a créditos hipotecarios o capacidad de pago de contado. En caso de que el Avance de Obra no se cumpla conforme al programa de obra o no se vendan las viviendas, una afectación material en las operaciones de Vértice sería probable.

Riesgo de Cobro

No obstante que los créditos otorgados por Vértice se fondean después de haber efectuado un análisis de crédito exhaustivo, tanto a desarrolladores inmobiliarios como a acreditados individuales –según aplique–, se podrían presentar condiciones futuras que afectaran la capacidad de pago de principal y/o intereses de los acreditados. Esto ocasionaría que los créditos no sean liquidados en los tiempos pactados que, a su vez, resultaría en un incremento de la cartera vencida de Hipotecaria Vértice, afectando así su capacidad de pago, situación financiera y rentabilidad.

Recuperación de los créditos vía judicial o extrajudicial

Cuando un acreditado, ya sea un desarrollador o un cliente individual, incumple en sus pagos de capital o intereses, Hipotecaria Vértice puede recuperar los créditos por la vía judicial o la extrajudicial –dependiendo de la disposición del cliente-. La diferencia principal radica en que si el proceso se lleva a cabo por la vía judicial, hay costos diversos y gastos legales que subsanar en procesos que pueden tomar, en el peor de los casos, hasta 30 meses. Adicionalmente, los bienes recuperados –por cualquiera de las dos formas- se consideran bienes adjudicados y, como tal, se expresan en el Balance General; esto implica un riesgo para Hipotecaria Vértice: si su venta a un tercero tome tiempo y el bien se deteriora, la Empresa tendría que asumir una pérdida contable pues probablemente se vendería a un precio menor que el registrado en el balance y/o se incurrirían en gastos de mantenimiento preventivo y/o correctivo, que pudiesen no recuperarse al momento de la venta.

Cambios en políticas y procedimientos de administración y cobranza

Un cambio en las políticas de administración y cobranza de la Empresa, podría afectar de forma negativa la operación y recuperación de los créditos, si dicho cambio no es implementado en los tiempos y forma planeada.

4. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, de existir créditos con garantía real éstos tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles podrían tener un mercado limitado.

Actualmente el mercado secundario es muy limitado respecto de valores como los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

En el caso que los Certificados Bursátiles prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente o de darse por vencidos anticipadamente, y efectivamente lo sean, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa podrán prever disposiciones para su amortización anticipada, así como causas de vencimiento anticipado, según se determine en el Suplemento correspondiente. En el supuesto en que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente de manera voluntaria o como resultado de la realización de causa de vencimiento anticipada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

d) Otros Valores

Hipotecaria Vértice contaba con la inscripción, al 30 de septiembre de 2009, de los siguientes instrumentos en el RNV:

Emisión	Fecha de colocación	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación
Emisiones dentro de Balance			
VERTICE 01009 ⁴	20-Ago-09	12-Nov-09	\$254,000,000
Emisiones fuera de Balance			
VERTICB07 ⁵	26-Jul-07	26-Jul-13	\$500,000,000

**Cifras en pesos*

Hipotecaria Vértice, al tener inscrito los instrumentos descritos en el cuadro anterior, se encuentra sujeta a la obligación de entregar la siguiente información:

- Trimestralmente se entregan Estados Financieros Internos tanto a la CNBV como a la BMV.
- Anualmente se entregan Estados Financieros Auditados tanto a la CNBV como a la BMV.
- Publicaciones de las Convocatorias de la Asamblea de Tenedores de Valores.
- Adicionalmente y cada vez que ocurra un evento considerado "Evento Relevante" se debe reportar a la Bolsa Mexicana de Valores.
- Asimismo, se entrega información de cartera y activos fideicomitidos de manera periódica a las agencias calificadoras y fiduciarios responsables.

La compañía ha dado cumplimiento a su obligación de presentar en forma completa y oportuna durante los 3 últimos ejercicios los reportes sobre eventos relevantes e información periódica que le exigen las disposiciones legales aplicables.

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.

Al 30 de septiembre de 2009 no hay cambios significativos a los derechos de valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores.

⁴ Certificados bursátiles de corto plazo al amparo del programa de certificados bursátiles de Hipotecaria Vértice inscrito en el RNV con el número 3014-4.16-2007-003 y que fue autorizado por la CNBV mediante oficio 153/1504393/2007 de fecha 30 de octubre de 2007.

⁵ Mediante fideicomiso constituido con HSBC el 24 de julio de e identificado como [F/238988](#)

f) Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar el presente Prospecto de Colocación que ha sido presentado a la BMV como cumplimiento al artículo 33 de la Circular Única.

A solicitud de cualquier tenedor de los Certificados Bursátiles de La Compañía, que compruebe su calidad de tal, en términos de la legislación aplicable, se otorgará copia de la documentación mencionada en el párrafo anterior mediante escrito dirigido a la atención de Mark Zaltzman Rifkin y/o Francisco Torres, con domicilio en Torre Esmeralda II, Piso 20, Blvd. Miguel Ávila Camacho No. 36, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F., C.P. 11000, Tel: (55) 5980 8211, Fax 5283 0214.

Adicionalmente, es factible consultar la página electrónica en la red mundial (Internet) de La Compañía: www.hipotecariavertice.com.mx.

2) EL PROGRAMA

a) Características del Programa

Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles, conforme a características de colocación independientes. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, y en su caso, la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de cada Emisión y serán establecidos en los títulos, en los Avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles emitidos conforme al Programa podrán denominarse en Pesos o en UDIs. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, serán agregados al presente Prospecto los Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada emisión.

Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles. Según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar indistintamente Emisiones de Corto Plazo y Emisiones de Largo Plazo.

Monto Total Autorizado del Programa Dual con Carácter Revolvente

El Programa fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio 153/79151/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009, por un monto de hasta \$2, 000, 000,000 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDI's), para la emisión de certificados bursátiles de corto y largo plazo, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder dicho monto.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa. Adicionalmente, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrán exceder de \$300,000,000 (Trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo no estarán sujetos a dicha limitante y el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrá representar hasta el Monto Total Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa

Cinco años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa por la CNBV, plazo durante el cual la Compañía podrá realizar varias emisiones de Certificados Bursátiles.

Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada emisión en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien pesos 00/100) M.N. ó 100 (cien) Unidades de Inversión.

Denominación

Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o UDIs, según se señale en el título, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Plazo de los Certificados Bursátiles

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en los títulos, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Dependiendo de su plazo, los Certificados Bursátiles podrán ser Certificados Bursátiles de Corto Plazo o Certificados Bursátiles de Largo Plazo. Serán de Corto Plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de un día y un plazo máximo de 365 días. Serán de largo plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo de más de uno y hasta 30 años.

Tasa de Interés o de Descuento

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual, ya sea fijo o variable, sobre su valor nominal, ya sea denominado en Pesos o en UDIs, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal.

Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

Intereses Moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicarán en el Título, en la Convocatoria, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación, y en el Aviso o o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. La suma que se adeude por concepto de interese moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Emisor, en Torre Esmeralda II, Piso 20, Blvd. Miguel Ávila Camacho No. 36, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F., C.P. 11000, Tel: (55) 5980 8211., México, D.F.

Modalidades del Programa

Los Certificados Bursátiles podrán emitirse en Pesos o UDIs indistintamente, y con características de colocación independientes para cada emisión.

Cupones de Interés Segregables

En cada emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa, podrá preverse que los cupones de interés correspondientes sean negociables por separado. Para dichos efectos,

cada cupón contará con una clave de pizarra específica. En su caso, los cupones segregados que no hayan sido pagados, podrán reintegrarse nuevamente en un solo título.

Las claves de pizarra y el procedimiento para segregar dichos cupones se determinarán en el Suplemento respectivo y en el título de cada emisión.

Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el título, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada emisión, será en las oficinas de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada emisión. Para tal efecto, el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

Fecha de Emisión y Fecha de Liquidación

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Amortización del Principal

La amortización de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Título o en el Suplemento correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas. En el caso de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, la amortización se realizará mediante un solo pago al vencimiento

La amortización para cada emisión de Certificados Bursátiles se efectuará contra entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo

Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el título, en los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Obligaciones del Emisor

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer o de no hacer del Emisor según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Vencimiento Anticipado

Los certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Obligaciones del Emisor

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, según se señale en el Título, los Avisos de Convocatoria, de Oferta y de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

Garantía

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios o contar con garantía específica según se señale en el Título y/o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Algunas emisiones realizadas al amparo del programa están avaladas parcialmente por la por Sociedad Hipotecaria Federal hasta por el 65% (sesenta y cinco por ciento) del saldo insoluto de cada emisión realizada al amparo del programa, en el entendido que dicha suma únicamente cubre el principal de cada emisión e intereses ordinarios, y no incluye el pago de intereses moratorios o cualquier otro accesorio de conformidad con los términos de cada emisión de Certificados Bursátiles. El aval que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal, únicamente se podrá ejercer en caso de que: (i) Hipotecaria Vértice no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago de principal y/o intereses ordinarios a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y/o (ii) Hipotecaria Vértice no pague en su vencimiento cualquier suma de principal; y de acuerdo al procedimiento previsto en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

Calificación

El Programa cuenta con las siguiente calificación (ver Anexo).

Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V. para las emisiones de Corto Plazo: 'mxA-3', es decir, que existe una adecuada capacidad de pago oportuno tanto de intereses como principal; sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios circunstanciales que las emisiones calificadas en categorías superiores.

Las emisiones de largo plazo se calificarán en su momento y de acuerdo con las características propias de cada emisión **y se dará a conocer en el suplemento correspondiente.**

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de las emisiones

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil Original). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier causa) y (ii) el Emisor se encuentre en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el título correspondiente por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido de que si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al título que ampare los Certificados Bursátiles Originales, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el período de intereses vigente en ese momento.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

(g) Los Certificados bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado.

(h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los Certificados Bursátiles ante la CNVB.

Depositario de los Títulos

El título que amparará los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en Indeval, para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicarán en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes,

según sea el caso. **La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el las oficinas del emisor o en las del representante común en la misma moneda que la suma principal.**

Posibles Adquirientes

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

Intermediario Colocador

Se prevé la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada para operar en México, que la Emisora designe para las diversas emisiones al amparo del Programa, con el fin de ofrecer los Certificados Bursátiles entre el público inversionista.

Representante Común

El Representante Común de todos los tenedores de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo emitidos al amparo del Programa será Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.

Autorización de la CNBV

El establecimiento del programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio 153/79151/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009, por un monto de hasta \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDI's), para la emisión de certificados bursátiles de corto y largo plazo, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder dicho monto.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa. Adicionalmente, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrán exceder de \$300,000,000 (Trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo no estarán sujetos a dicha limitante y el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrá representar hasta el Monto Total Autorizado del Programa.

Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la presente Emisión.

Por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles, el Tenedor declara y garantiza que no es una "Persona de los Estados Unidos de América" (diferente al sujeto exento en la sección 6049 (b) (4) del "Internal Revenue Code" y sus regulaciones) y que no está actuando para o a beneficio de un "Persona de los Estados Unidos de América" (diferente al sujeto exento descrito en la sección 6049 (b) (4) del "Internal Revenue Code" y sus regulaciones).

Suplementos

Tratándose de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, el precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de rendimientos, o la tasa de descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo de cada emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha emisión mediante el Suplemento respectivo.

Actualización

De conformidad con disposiciones emitidas por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar la información contenida en el presente Prospecto anualmente y actualizará la opinión legal así como las calificaciones relativas a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

b) Destino de los Fondos

Los recursos netos obtenidos de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo al amparo del presente Programa de Certificados Bursátiles de la Emisora serán destinados para Capital de Trabajo y Sustitución de Pasivos Bursátiles.

Los recursos netos obtenidos de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del presente Programa se informarán en el Suplemento correspondiente para cada emisión que haya de realizarse. Misma que será utilizado para capital de trabajo y/o Sustitución de Pasivos.

c) Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con la oferta de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo se describen a continuación:

Inscripción en el Registro Nacional de Valores	\$68,580.00
Listado en la Bolsa Mexicana de Valores	\$116,322.50
Auditor Externo	\$20,000
Representante Común	\$80,000
Asesores Legales	\$47,581.25
Agencias Calificadoras	\$345,000
Intermediario Colocador	0.75% sobre el monto de la colocación

Los gastos relacionados con la oferta de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Largo plazo a que se refiere el presente Programa serán descritos en los Suplementos respectivos.

d) Plan de Distribución

El Programa de Certificados Bursátiles contempla la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero como Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejor esfuerzo. El Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios en el curso ordinario de sus negocios con el Emisor, sin embargo, en todos los casos estas las contraprestaciones recibidas por dichas relaciones, dentro de la que se incluye los servicios prestados por las emisiones que se realicen al amparo del presente Programa, se dan en términos de mercado. En el caso

de emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo el emisor se reserva el derecho de designar al Intermediario Colocador.

La asignación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrá ser mediante un proceso de cierre de libro o mediante un proceso de subasta, según se especifique en los avisos respectivos. En el caso de emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo se definirá en el suplemento correspondiente.

En el caso de que la asignación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo se mediante un proceso de subasta, las bases de subasta que se serán utilizadas para la colocación de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo al amparo del programa dual, mismas que fueron aprobadas por la CNBV son las siguientes:

- Decimales, S.A. de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869356/2007 de fecha 04 de junio de 2007.
- Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869431/2007 de fecha 14 de septiembre de 2007.
- Remate Lince, S.A. de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869356/2007 de fecha 04 de junio de 2007.

En el aviso de convocatoria a subasta de los Certificados Bursátiles de Corto se especificara mediante cual proceso de bases de subasta antes listadas y autorizadas por la CNBV se llevara acabo la asignación de los certificados bursátiles.

En cada emisión, según sea señalado en el Suplemento correspondiente, los Intermediarios Colocadores podrán firmar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. Las demás características del plan de distribución, como son la estrategia de venta y los criterios a emplearse para la asignación de valores, serán los que se señalen en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conflicto de interés derivado de su participación en el Programa. En el Suplemento se detallará la demás información correspondiente a cada Emisión.

e) Estructura de Capital considerando el Programa

La estructura de pasivo y capital de Hipotecaria Vértice y el efecto generado en relación con cada emisión se describirá en el Suplemento correspondiente.

f) Funciones del Representante Común

a) Será el Representante Común de todos los tenedores de Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero quien ha aceptado llevar a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los tenedores con fundamento en los artículos 7º, 68 y 69, de las facultades y obligaciones que señala la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia; y en las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV y además, las que se le atribuyen enunciativa y no limitativa en el título correspondiente, y que son entre otras las abajo señaladas.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como en el título que ampare los Certificados Bursátiles. Para todo

aquello no expresamente previsto en el título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, computada ésta conforme lo dispuesto en la sección denominada "Asambleas de Tenedores" descrita en el suplemento de cada emisión, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de cada Emisión autorizado por la CNBV;
 - (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común en cada título;
 - (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) asistir a las asambleas generales de accionistas de la Emisora y recabar de los administradores, gerentes y funcionarios de la misma, todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera de la Emisora;
 - (6) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
 - (7) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (8) calcular la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada período de intereses, el monto de los intereses, así como, la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período según lo previsto en cada título, y darlos a conocer a la BMV a través del EMISNET (o los medios que esta última determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago;
 - (9) Dar a conocer a la BMV, los avisos de amortización de principal en la fecha de pagos correspondientes, a través del EMISNET (o los medios que esta última determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago;
 - (10) Informar por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar y el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente período. Así mismo dará a conocer a la BMV a través del EMISNET (o los medios que esta última determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como, la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período;
 - (11) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (12) ejercer todas las funciones y obligaciones que señalen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles;
 - (13) 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, 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 sucesor 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 los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos).

(f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún 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.

g) Asamblea de Tenedores

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones, legítimamente adoptadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, de acuerdo a su valor nominal, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. Las decisiones se tomarán por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean la mayoría de los Certificados Bursátiles.

a) Las asambleas de los Tenedores se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampare la Emisión correspondiente y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún los ausentes o disidentes.

b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común (de la Emisión).

c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la asamblea aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).

f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, habrá quórum con los Tenedores presentes que, en lo individual o conjuntamente, posean cualesquier número de los Certificados Bursátiles en ella

representados (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).

- g) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, los Tenedores que, en su conjunto o individualmente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión), en los siguientes casos:
- (i) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
 - (ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor; o
 - (iii) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles.
- h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, ostenten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión), salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (g) numeral (iii) anterior, en cuyo caso se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores, aquellos que, en lo individual o conjuntamente, posean cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y las decisiones serán aprobadas por lo menos por la mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).
- i) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares (de la Emisión), en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder.
- j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles aquellos tenedores de Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier otra persona relacionada con el Emisor hayan adquirido en el mercado.
- k) De cada asamblea se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes hayan fungido como Presidente y Secretario de la misma. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- l) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

m) No obstante lo estipulado, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

Las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio social del Emisor.

h) Nombres de personas con Participación Relevante

Participante	Nombre	Puesto
Hipotecaria Vértice, SOFOM ENR (Emisor)	Mark Zaltzman	DGA de Administración y Finanzas
Ixe Casa de Bolsa (Intermediario Colocador)	Gerardo Tietzsch	Director de Financiamiento Corporativo
Mijares Angoitia Cortés y Fuentes S.C. (Abogado Externo)	Patricio Trad Cepeda	Socio
Standard & Poor's México, S.A. de C.V. (Agencia Calificadora)	María Tapia	Director, Latin America/Emerging Markets Structured Finance
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (Deloitte) (Auditores Externos)	Rony García Dorantes	Socio de Auditoría Externa

La relación con los inversionistas estará bajo la responsabilidad de Mark Zaltzman Rifkin y/o Francisco Torres Luquín, con domicilio en Torre Esmeralda II, Piso 20, Blvd. Miguel Ávila Camacho No. 36, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F., C.P. 11000 Tel. 5980 8210, Fax 5283 0214 Mail: mzr@hipotecariavertice.com.mx y/o ftl@hipotecariavertice.com.mx

Ninguna de las personas mencionadas anteriormente es propietario de acciones de la Compañía ni tienen algún interés económico directo o indirecto en la misma.

3) LA COMPAÑIA

a) Historia y Desarrollo de la emisora

Constitución y Denominación Social

Hipotecaria Vértice tiene su origen en la empresa Terras Hipotecaria que, el 8 de Junio de 1994, recibe autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). Se constituye formalmente, el 28 de Noviembre de ese año. En 1995, inicia operaciones como una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL) y queda suscrita al FOVI en 1998, mismo año en que otorgó su primer crédito para la construcción. En 1999 otorgó su primer préstamo individual y obtuvo la Certificación ISO 9002 en el 2001. Durante todo ese tiempo, Terras Hipotecaria logró mantener una actualización tecnológica constante, logrando con ello desarrollar una sucursal en línea para clientes y usuarios. En Febrero de 2004, Terras Hipotecaria cambia su denominación a Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. S.F.O.L. a raíz de la compra del 100% de sus acciones por parte de un grupo de inversionistas. Esto permitió a la hipotecaria retener a un cuerpo directivo experimentado en el sector hipotecario. En diciembre de 2007 se llevó a cabo la conversión de HV a sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada (SOFOM, ENR). La estructura de HV es funcional, abarca una Dirección General, 8 Direcciones y 7 Subdirecciones. La Dirección General depende, a su vez, del Consejo de Administración.

Domicilio y ubicación de sus principales oficinas

El domicilio social y las oficinas centrales de Hipotecaria Vértice se encuentran ubicados en: Torre Esmeralda II, Piso 20, Blvd. Miguel Ávila Camacho No. 36, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F., C.P. 11000, Tel: (55) 5980 8211.

Evolución

En el mes de mayo de 2004 se originó el primer crédito para la construcción de la historia de la Compañía, mientras que el primero individual fue originado en junio del mismo año. Para finales de 2004 –año en que Terras Hipotecaria se transforma en Hipotecaria Vértice-, la Utilidad Neta de la empresa alcanzó los \$5,979 miles de pesos y su Capital, los \$49,504 miles de pesos. Gracias a la experiencia del equipo que integró Vértice desde su nacimiento, un año después el resultado mejoró en 284% (alcanzando los \$22,793 miles de pesos) y el Capital aumentó en 83% (con \$90,684 miles de pesos). Durante el 2006, ocurrieron dos eventos muy importantes para la operación de Hipotecaria Vértice: en agosto, se realiza la primera emisión de un certificado a corto plazo por un monto de \$75 millones de pesos; en diciembre, se firma un convenio de Asistencia Técnica con la International Finance Corporation (IFC). Vértice continuó creciendo aceleradamente: durante 2006, la Utilidad Neta aumentó en 40%, mientras el capital crecía en un 99%.

El año 2007 fue muy importante para la empresa. En enero, se llevó a cabo una venta de cartera individual por un monto de \$42 millones de pesos a GMAC Financiera; en julio, se llevó a cabo la emisión de un certificado bursátil estructurado de créditos puente por un monto de \$500 millones de pesos; en diciembre, Vértice –por primera vez en el país- realizó una firma de créditos y emisión de BonHiTos y se transformó de SOFOL a SOFOM. Durante este año, la utilidad neta disminuyó en un 1% -una caída mínima, tomando en cuenta la drástica expansión que estaba atravesando la Compañía.

En abril de 2008, IFC decide invertir como accionista en Hipotecaria Vértice con un 15% del Capital Social. En agosto, se lanza el producto “Hipoteca Verde” que promueve el cuidado del ambiente mediante financiamiento para la construcción de casas equipadas con tecnología diseñada para optimizar el uso de los recursos naturales en las actividades diarias de sus habitantes. Posteriormente, en septiembre del mismo año, se obtiene una línea de crédito con IFC por un monto de \$275 millones de pesos y en octubre se

efectúa una compra de cartera individual por un monto de \$146.6 millones de pesos a GMAC Financiera. Gracias lo anterior, el capital de Hipotecaria Vértice creció en un 50% llegando a \$292, 930 miles de pesos; sin embargo, la Utilidad Neta experimentó una caída del 25% durante dicho periodo.

En mayo de 2009, Hipotecaria Vértice firmó un Convenio con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), bancos e intermediarios colocadores mediante el cual podrá refinanciar hasta 280 millones de pesos de deuda a corto plazo hasta por tres años. Esta cantidad representa la totalidad de su deuda a corto plazo, por lo que mediante este acuerdo Hipotecaria Vértice elimina el riesgo de refinanciamiento de dicha cantidad y accederá a costos más razonables de su deuda a corto plazo. El acuerdo consiste en el refinanciamiento de los certificados bursátiles de corto plazo de Hipotecaria Vértice bajo del amparo de dicho convenio; además Sociedad Hipotecaria Federal otorgará una garantía equivalente hasta por 65% del saldo insoluto de las emisiones mediante su producto de Garantía de Pago Oportuno para beneficio de los bancos e inversionistas que participaron en dicho acuerdo. El convenio firmado permitirá a Hipotecaria Vértice mantener sus planes de crecimiento y continuar de colocación de créditos para la construcción y adquisición de vivienda.

b) Descripción del Negocio

i) Actividad principal

Hipotecaria Vértice se dedica al otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda y financiamiento a desarrolladores para la construcción de vivienda. Los fondos para poder realizar dicha actividad provienen de la Banca de Desarrollo, Instituciones Financieras (Bancos) y del Mercado de Valores.

Misión de Hipotecaria Vértice

"Impulsar el crecimiento del patrimonio de nuestros Clientes con soluciones financieras y servicios de calidad, promoviendo el desarrollo de nuestros Colaboradores que contribuyan al incremento de la rentabilidad de nuestros Inversionistas y al mejoramiento de las Comunidades en las que operamos."

Visión de Hipotecaria Vértice

"Ser reconocidos como una Entidad Financiera sólida, dinámica y altamente especializada, ofreciendo a nuestros Clientes la mejor opción de Financiamiento y Servicio."

Estrategia

Hipotecaria Vértice, continuando con el incremento de su participación en el mercado financiero, ha desarrollado estrategias para la colocación de sus diversos productos, evaluando los factores económicos, sociales y de mercado en las diferentes plazas y ciudades del país, sensibilizando las necesidades y demandas de la población según su ubicación, características y valores de los proyectos. Asimismo, el ingreso a cada una de las plazas se realiza de manera calendarizada, logrando con esto la medición más exacta de los resultados.

Antes de incursionar en cualquier plaza del país, la Dirección Comercial realiza una estricta evaluación de la plaza, consistente en analizar la economía de la plaza, los inventarios de vivienda y los créditos instituciones destinados a dicha plaza. El reporte de evaluación es presentado al Comité de Crédito para su análisis y aprobación. Por políticas internas, el Comité de Crédito solicita una demanda de, por lo menos, 250 créditos anuales para incursionar en nuevos mercados.

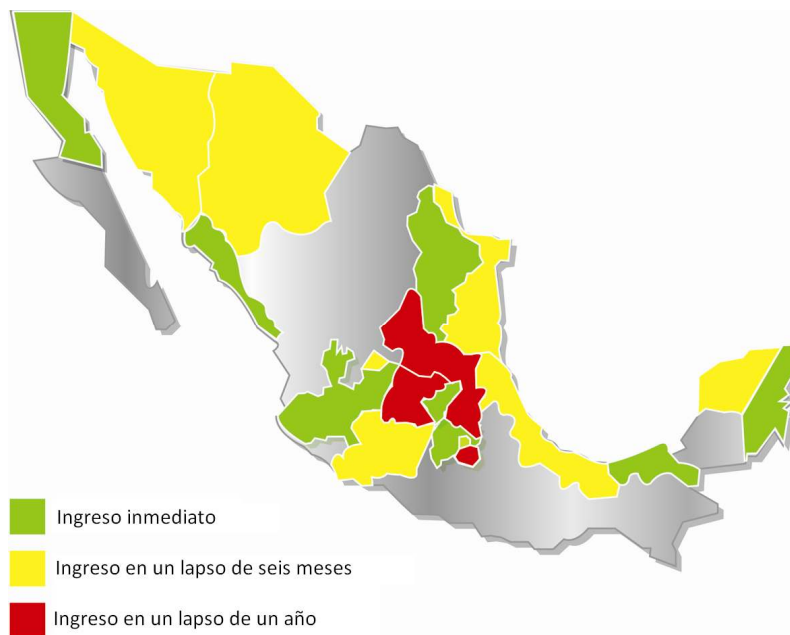
Los productos que crédito individual que ofrece Hipotecaria Vértice son:

- Créditos con Subsidio (productos "Esta es Tu Casa" y "Credi1000")

- Esquemas Tradicionales (productos “Hipoteca Compartida”, “Pesos Decrecientes” y “Sustitución de Pasivos”)
- Esquemas con apoyo de subcuenta o cofinanciados (producto “COFINAVIT AG”, “Apoyo INFONAVIT” y “Alia2”)

La colocación para el tercer trimestre de 2009 se encuentra regionalizada de la siguiente forma:

Región	Estado	Monto Colocación	Número de créditos
Centro	Aguascalientes	13,474,740	65
	Querétaro	5,794,193	8
DF y área metropolitana	Cd. De México	22,849,112	48
	Estado de México	13,800,135	25
Nor Este	Chihuahua	28,257,066	122
	Tamaulipas	455,400	1
Nor Oeste	Baja California Norte	61,085,142	306
	Sonora	56,996,644	262
Sur	Morelos	3,241,971	5
	Puebla	795,500	2
Sur Este	Quintana Roo	761,500	2
Total		207,511,403	846



Con respecto al seguimiento y colocación de créditos institucionales “FOVISSSTE”, Hipotecara Vértice ha buscado y concretado alianzas estratégicas y convenios que le permiten proyectar una colocación importante para este segundo semestre de 2009 y así dar cumplimiento a las metas establecidas. A continuación mencionamos algunas de las alianzas celebradas por Hipotecaria Vértice:

- Campaña de módulos de atención en oficinas de la SSP

- Presencia en distintas ferias de vivienda organizadas, principalmente, por Canadevi, Presidencia, PGJ
- Alianzas con medianos y grandes desarrolladores para atender sus demandas en las plazas en que actualmente Vértice está presente.
- Convenios con los siete principales desarrolladores de vivienda del país.
- Publicidad institucional en medios específicos.

Vivienda Media y Residencial

Hipotecaria Vértice cuenta con dos productos especializados para atender el mercado de viviendas cuyo precio fluctúa entre \$800,000 y \$2'500,000, cuya característica principal consiste en que las mensualidades se reducen mes con mes durante la vida del crédito denominado "Pesos Decrecientes", el cual por su estructura, presenta mensualidades en condiciones más favorables para el acreditado en el futuro. El segundo producto cuenta con el mismo esquema de mensualidades decrecientes denominado "Sustitución de Pasivos" con el cual se puede sustituir la hipoteca actual con cualquier otro banco o sofol/sofom con el producto ofrecido por Hipotecaria Vértice.

Líneas de crédito:

A continuación, se describen las líneas de financiamiento con las que cuenta Hipotecaria Vértice:

No. Línea	Tipo de Crédito	Fondeador	Fecha de Firma	Plazo para Disponer (Meses)	Moneda	Monto Otorgado (Pesos)	Monto Ejercido (Pesos)
1061200270	Individual	SHF	16-Feb-07	30	PESOS	39,960,000	43,880,253
1061200419	Individual	SHF	31-Jul-08	24	PESOS	26,640,000	10,512,288
1961200138	Individual	SHF	20-Feb-04	36	UDIS	360,000,000	387,357,239
1961200255	Individual	SHF	25-Ago-06	36	PESOS	282,600,000	250,510,943
1961200293	Individual	SHF	30-Jul-07	36	PESOS	299,880,000	225,020,986
2661200367	Individual	SHF	31-Jul-08	24	PESOS	39,960,000	13,274,696
3861200417	Individual	SHF	12-Jun-09	12	PESOS	60,120,000	60,028,946
3861200418	Individual	SHF	15-Sep-09	15	PESOS	22,680,000	12,470,287
3761200001	Individual	SHF	09-Dic-08	24	PESOS	150,000,000	6,621,626
4061200001	Individual	SHF (HiTo)	26-Nov-08	36	PESOS	48,513,673	40,000,000
4061200002	Individual	SHF(HiTo)			PESOS	40,000,000	
100222007	Puente	BANCO DEL BAJÍO	23-Nov-05	30	PESOS	250,000,000	229,675,408
100222009	Puente	BANCO DEL BAJÍO	07-Mar-06	30	PESOS	200,000,000	166,201,468
100222010	Almacenaje	BANCO DEL BAJÍO	16-Ago-06	INDEFINIDO	PESOS	60,000,000	118,985,481
100622001	Puente	BANCO IXE	25-Oct-06	30	PESOS	150,000,000	125,917,140
100422002	Almacenaje	GMAC FINANCIERA	04-Dic-06	36	PESOS	300,000,000	556,921,425
100722001	Puente	NAFIN	21-Dic-06	30	PESOS	145,000,000	97,222,545
100222011	Puente	BANCO DEL BAJÍO	07-May-07	30	PESOS	150,000,000	92,855,863
100922001	Almacenaje	BANCOMEXT	23-May-07	60	USD	10,000,000	104,260,000
100822001	Liquidez	CORPOFIN	31-Jul-07	2	PESOS	15,000,000	15,000,000
100622003	Puente	BANCO IXE	18-Jul-07	30	PESOS	100,000,000	45,132,097
100222013	Puente	BANCO DEL BAJÍO	21-Dic-07	30	PESOS	100,000,000	39,919,325

101022001	Puente	FIFOMI	10-Jul-08	INDEFINIDO	USD	100,000,000	72,804,496
100222014	Liquidez	BANCO DEL BAJÍO	31-Mar-08	72	PESOS	15,000,000	15,000,000
101122001	Liquidez	SHF	31-Mar-08	72	PESOS	948,975,107	463,634,174
100522004	Puente	BANCO INTERACCIONES	21-Ago-08	30	PESOS	100,000,000	5,860,096
100222015	Puente	BANCO DEL BAJÍO	21-Ene-09	20	PESOS	200,000,000	164,078,085
8061200001	Puente	SHF-GMAC	15-Jun-09	24	PESOS	140,000,000	55,701,329
201222001	Individual	IFC	15-Sep-08	60	PESOS	275,000,000	91,377,389
201222001	Individual	IFC	15-Sep-08	60	UDIS		92,774,659
	Individual	GMAC	09-Oct-06	30	PESOS	100,000,000	

Proceso de Otorgamiento de Créditos a la Construcción

Se solicita al prospecto información previa con la finalidad de verificar que cumpla con los requisitos mínimos para procesar el trámite correspondiente. Dicha información es la que sigue:

- Acta constitutiva de la persona moral a la cual se le otorga el crédito puente,
- RFC de la empresa que se le otorga el crédito,
- Estudio de mercado o análisis de competencia respecto de la propuesta de proyecto que será financiado con el crédito puente,
- Flujo de efectivo con la propuesta del negocio,
- Croquis de localización del terreno,
- Plano arquitectónico.

El Director Comercial y el Subdirector de Validación Técnica analizan la información del cliente para dar una opinión acerca del proyecto; en caso de ser viable, se requiere al solicitante que envíe por correo electrónico la siguiente información:

- Formato Carta de Aclaración del Buró Legal,
- Antecedente Jurídicos Propiedad Acreditado,
- Flujos de Efectivo,
- Formato Matriz Comercial,
- Formato Aceptación de condiciones de CP Hipotecaria Vértice,
- Otros Formatos (como el de Relación con el dueño del terreno),
- Relación Patrimonial,
- Solicitud Crédito Puente,
- Solicitud Buro Personas Físicas y Morales,
- Formato de Tarjeta de Firmas del Promotor,
- Formato de Carta de no Movimientos Corporativos,
- Formato Datos Generales,
- Formato Carta de Instrucción Depósitos Puente,
- Formato Carta Solicitud.
- Checklist

El Checklist consiste en lo siguiente:

GENERAL
Formato de Solicitud de Crédito. (Original y Copia)
Formato Aceptación para consulta de Buró de Crédito de los accionistas (Original y Copia)
Identificación oficial del (los) accionista (s) y representante legal de la Empresa
Formato Relación Patrimonial del o los Accionista (s) Mayoritario (s) de la Empresa.

Soporte de bienes declarados en relación patrimonial, Escrituras de bienes inmuebles
Poderes conferidos al representante legal
FINANCIERO
Formato firmado y en Excel del Flujo de Efectivo de Venta, Edificación e Individualización (Tabla VEI)
CONTABLE
Estados Financieros (Dictaminados de los Últimos 3 Ejercicios) Relación Analíticas
Estados Financieros Trimestrales (Firmados) del año en curso Relaciones Analíticas
Cédula del contador
Declaración Anual (Últimos 3 Ejercicios)
Declaraciones Provisionales (Últimos 3 Meses)
JURÍDICO
Datos generales y copia de identificación oficial de los accionistas y propietario del terreno
Acta de matrimonio (en su caso) de los accionistas y propietario del terreno
Boletas de agua y predial (copia)
Carta de Instrucción para Realizar Depósitos en la Cuenta de la Sociedad (Original y Copia)
Carta de relación con el dueño del terreno (firmada en original)
Formato de aceptación de condiciones de crédito Puente. (Original y Copia)
Formato de antecedentes terreno / Acreditado
Instrumentos jurídicos que respalden si el terreno cuenta con algún Fideicomiso o Hipoteca (En su Caso)
Título de Propiedad (Copia de la Escritura del Terreno)
Acta Constitutiva (Copia)
Alta en S.H.C.P.
Movimientos Corporativos de la Empresa (Copia)
R.F.C. de la Empresa ó Persona Física Con Actividad Empresarial. (Copia Simple)
Constancia de Alineación y Número oficial (en su caso)
Formato de ratificación de aceptación de condiciones del crédito puente
Tarjeta de Firma promotor. (original y copia)
TÉCNICO
Archivo Nomenclatura (NOM)
Curriculum del constructor (detallado)
Especificaciones de Construcción (incluir descripción de materiales de obra negra y de acabados finales)
Especificaciones de Urbanización (Especificando materiales y procesos en cada partida de servicios)
Estudio de Impacto Ambiental (En su Caso) y Resolutiva emitida por la dependencia
Estudio de impacto vial (En su Caso) y Resolutiva emitida por la dependencia
Estudio Hidrológico (En su Caso) y Resolutiva emitida por la dependencia
Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado (Incluir tramitología en función de la dotación de servicios)
Factibilidad de Energía Eléctrica (Incluir toda la tramitología en función de la dotación de servicios)
Formato Estrategia de Ejecución firmado (EST-EJEC)
Formato EVI (Edificación, Venta e Individualización)
Licencia vigente de Construcción emitida por el número de viviendas a financiar
Licencia vigente de Fraccionamiento
Licencia vigente de Lotificación
Licencia vigente de Uso de Suelo
Plano Conjunto Habitacional o Sembrado de viviendas

Plano Constructivos: plantas, cortes y fachadas de cada prototipo
Plano de Ubicación detallado
Presupuesto de edificación completo por conceptos, Resumen Base Desglosado por Partidas
Presupuesto de urbanización completo por conceptos, Resumen Base Desglosado por Partidas
Registro de Paquete de Viviendas en Infonavit (en su caso)
Datos del Perito Responsable o D.R.O. (Copia del documento que lo acredite y cedula profesional).
Estudio de Mecánica de Suelos firmado
Formato Validación clave de oferente ante RUV (formato)
Formato Validación clave de oferta del proyecto ante RUV (formato)
Memoria de Calculo Estructural firmado
Plano Arquitectónico (Sellado por el municipio que emite la licencia de Construcción)
Plano de Lotificación (Sellado por el municipio que emite la licencia de Construcción)
Plano Estructural (Sellado por el municipio que emite la licencia de Construcción)
Programa de Obras en barras
COMERCIAL
Matriz Comercial
Estudio de Mercado (incluida estrategia de comercialización)
Curriculum de la comercializadora (en su caso)
Certificado de Asesores para ingreso de créditos ante INFONAVIT (en su caso)
Otro (Imágenes del proyecto, banners, impresos, etc.)

El área de Tráfico prepara el Historial de Originación del expediente con los datos del proyecto y verifica si la documentación recibida cumple con el Check List del expediente. Se da de alta el proyecto en el sistema T24 y se asigna un número de tráfico a las carpetas que integran el expediente del proyecto y envía la parte de la información que les corresponde a cada una de las áreas Dictaminadoras –Jurídico, Técnica, Comercial y Financiera- quienes validan y analizan todos los datos concernientes a su área; estos, envían su dictamen al área de Tráfico, quien prepara un Resumen Ejecutivo por proyecto para la sesión de Pre comité. El Resumen Ejecutivo contiene, entre otros, la siguiente información: nombre del proyecto, nombre del promotor, cobertura, tasa de interés, TIR (Tasa Interna de Retorno después de gastos), plazo estimado por el promotor y relación patrimonial.

Se convoca a Pre comité de Crédito, integrado por cada una de las áreas dictaminadoras. Cada área expone los resultados de su dictamen sobre cada uno de los proyectos y se realiza un análisis conjunto de los mismos con el que se decide si el proyecto está completo, rechazado o permanece en “stand by” para el Comité de Crédito.

Se convoca a sesión de Comité de Crédito, que está conformado por las mismas áreas y el Consejo de Administración, en el que cada área expone su opinión de Dictamen de acuerdo con los proyectos que permanecieron en “stand by” durante el Pre comité. Los proyectos presentados se someten a votación por los miembros del Comité con derecho a voto.

El área de Supervisión de Garantías realiza el avalúo de garantías adicionales. El Gerente de Avalúos recibe la Solicitud de Avalúo y la asigna a una Unidad de Valuación Externa que toma del listado de valuadores externos autorizados por Hipotecaria Vértice y SHF. Se envía a la Unidad de Valuación: Escritura del terreno, boleta predial, Sembrado y Croquis de ubicación.

Hecho el avalúo, el área de Finanzas asigna una línea de fondeo al proyecto, que informa al área de Jurídico y Validación Técnica. Si opera con el sistema de Garantía de Pago Oportuno, se contacta a SHF para solicitarle que lo incluya en su módulo, y opere o no con dicho sistema, se prepara la información que requiera el fondeador para que confirme la línea que financiará el crédito.

Jurídico elabora la instrucción notarial que es dirigida al Notario que formalizará la firma del contrato y debe contener las condiciones del crédito aprobadas por el Comité de Crédito, el gravamen a constituir (Hipoteca o Fideicomiso), las personas que fungirán como representantes de Hipotecaria Vértice y la línea de crédito para fondar el proyecto; solicita al área de Cobranza la cuenta referenciada del proyecto, al área de Riesgos la cobertura de proyecto y al área Técnica la confirmación de licencias y factibilidades; revisa y valida el Proyecto de Escritura; elabora el pagaré correspondiente y adecua los covenants y/o condiciones especiales de la minuta de crédito al contrato; elabora la tarjeta de firmas en la que constan las facultades de los apoderados legales del acreditado y convoca a firma de contrato y pagaré(s). Una vez firmado el crédito, se envía correo electrónico al Área de Tráfico con la confirmación de firma e informa, vía correo electrónico, a las Áreas de Fiduciario, Cartera, Cobranza, Riesgos, Mesa de Control, Tesorería, Contabilidad, Técnico y Finanzas, las condiciones finales firmadas. Por último, entrega al Área de Cartera el pagaré original y copia de documentos firmados con el cliente. Esta documentación también se hace llegar a Mesa de Control, quien verifica el cumplimiento y debido otorgamiento del crédito.

Proceso de Otorgamiento de Créditos Individuales

El área de Tráfico recibe la documentación requerida por el área de Integración al acreditado potencial, que consiste en:

- Solicitud de Precalificación
- Identificación oficial
- CURP
- En caso de solicitar el producto Alia2 también se requerirá el Estado de Cuenta del SAR y último talón de pago.

Se valida que la documentación del expediente esté completa de acuerdo con el producto -Pesos, UDIS, Subsidio Tradicional, Apoyo Infonavit, Cofinavit, Ingresos Adicionales, Hipoteca Mil, Alia2 o Roc- y al tipo de economía - Asalariado, Independiente y Otros Acreditados-

Si la información está completa, el área de tráfico asigna un folio para control interno de expedientes aceptados y se registra en el sistema T24. En caso de que el crédito sea subsidiado, se consulta con SHF y Conavi, utilizando la CURP del cliente.

Se consulta el Buró de Crédito y el Círculo de Crédito y se analizan los reportes obtenidos. Si el cliente aplique para un crédito Infonavit –Infonavit, Cofinavit o Ingresos Adicionales- , se consulta con dicha institución y se obtiene porcentaje del crédito que otorgará Infonavit y el que otorgará Hipotecaria Vértice.

Se consulta y analiza su Score crediticio y se corrobora con SHF la viabilidad del crédito. Se analiza la razón Deuda a Ingresos –que no debe exceder el 40%- y la de Pago a Ingresos –que no debe exceder, para pesos el 40% y para UDIS el 33.3%-.

Se prepara el expediente del solicitante con todos los documentos que entregó, más los que se generaron en el proceso.

El Gerente de Administración convoca a Comité de Crédito; en él participan el ejecutivo de promoción, el gerente de administración, el gerente de originación y el dictaminador; el crédito solicitado que se presenta en la sesión se somete a votación de los miembros del Comité. Si es viable, se procede al Estudio Socioeconómico que se realiza a los solicitantes no asalariados y al avalúo de la propiedad que será hipotecada, efectuado por una unidad valuadora autorizada.

La Gerencia de Avalúos coteja la información de las boletas predial y de agua, la ubicación, que la edad de construcción de la propiedad no sea mayor a 30 años, que el estado de conservación sea bueno o regular, la superficie de construcción, la superficie del terreno, los valores y la conclusión del avalúo y, con base en esta información, decide si el crédito sigue el proceso o es denegado.

El área de Fondeo recibe la documentación que servirá como soporte para solicitar los recursos necesarios para el otorgamiento del crédito. La documentación soporte que recibe del Área de Originación es: instrucción notarial, liquidación individual firmada por el cliente, tabla de amortización firmada por el cliente, desglose de gastos notariales, carta de Fondeo, identificación Oficial del acreditado y co-acreditado (si aplica), CURP del acreditado y co-acreditado (si aplica); en algunos casos se solicitarán comprobantes de pago que deberán especificarse en la Carta de Fondeo (avalúo, primera mensualidad, Estudio Socioeconómico, gastos notariales y/o Buró de Crédito). Toda esta información se ingresa al módulo de Cartera Individual a través del Sistema Soach y es validada por SHF. Si los 107 campos enviados a SHF son correctos, asigna los recursos a Hipotecaria Vértice, quien a su vez, los hace llegar al vendedor del inmueble, previa firma del contrato hipotecario.

Procedimiento de Cobranza para Créditos a la Construcción

Se generan y envían los estados de cuenta a los clientes con base en la información del sistema de cobranza. En caso de incumplimiento en cualquier grado, el área de Cobranza extrae la cartera que tenga de 1 a 120 días de vencidos y la clasifica en:

- *Prevención* - Hasta 60 días de atraso. El cobro se gestionará a través de llamadas telefónicas, correo electrónico, cartas requerimiento de pago y monitoreo de ministraciones e individualizaciones.
- *Contención* - Hasta antes de 90 días de atraso. El cobro se gestionará con la misma practica anterior, adicionado visitas a los Promotores y desarrollos a efecto de identificar causales de no pago.
- *Rescate* - Créditos con más de 90 días de atraso. El cobro se gestionará con las acciones anteriores adicionando plena identificación de causales de incumplimiento tales como bajo desempeño en la comercialización, insolvencia, problemas administrativos, fallas técnicas, problemas con licencias y permisos, etc., con el objetivo de convenir con el Promotor una solución rápida que permita al crédito descender a un rango de atraso menos grave, hasta perfilarlo en total cumplimiento. Ante problemas mayores se explorarán alternativas de ampliación de plazo, reestructuras con reposicionamiento de la operación obteniendo garantías adicionales.

La cobranza se realiza con personal propio en las plazas. En plazas donde HV no tiene presencia, la gestión con grado de atraso mayor a 60 días se realiza con apoyo de despachos en la localidad, a quienes se solicitarán gestiones extrajudiciales y con perfil judicial antes de proceder a demandar.

Procedimiento de Cobranza para Créditos Individuales

Se generan y envían los estados de cuenta a los clientes con base en la información extraída del sistema de cobranza. Las cuentas cuyo pago no es recibido por la Hipotecaria en tiempo y forma se asignan entre los gestores de Hipotecaria Vértice; después, se realiza la gestión telefónica (según la prioridad del cobro). En caso de no poder contactar al cliente por este medio, se realiza una visita a la vivienda que funge como garantía del crédito y se solicita el pago.

Si el crédito cumple 4 meses de mora, se considera como cartera vencida, en cuyo caso se reúne la documentación necesaria para proceder a una demanda, que es elaborada y presentada por un abogado externo a la Empresa. El objetivo de dicha demanda es la adjudicación de la garantía para su posterior reparación, promoción y venta con el fin de recuperar los recursos que se otorgaron al acreditado.

Sistema de Mantenimiento

Los puntos a observar con fines de mantenimiento de los procesos de cobranza están comprendidos por:

- Actualización permanente de la base de datos de los acreditados en el sistema automatizado.
- Revisión periódica de los tramos de control y ejecución de las actividades de gestión de cobro.
- Revisión de bitácoras de gestión de cobro y cumplimiento de compromisos.
- Alimentación del sistema con datos adicionales por negociaciones y convenios.

- Revisión programada de reportes de cobranza judicial con despachos de abogados, particularmente en forma mensual por reportes de desempeño y resultados.
- Visitas a Juzgados para auditar avance de procesos judiciales.
- Control y seguimiento de los tiempos en cada una de las etapas judiciales

ii) Canales de Distribución.

Los principales canales de distribución van de la mano con la regionalización de las metas establecidas en la estrategia de colocación para este segundo semestre de 2009, a través de las oficinas de Hipotecaria Vértice establecidas desde el inicio de nuestras operaciones, así como la proyección de apertura de dos nuevas sucursales, acompañadas por una estrategia de promoción y publicidad ad-hoc para la plaza o ciudad, a continuación se describen las mismas y sus alcances:

Oficina H.V. Tijuana

Opera Tijuana y Mexicali

Oficina H.V. Guadalajara

Opera Guadalajara y sus municipios

Oficina H.V. Querétaro

Opera Querétaro, sus municipios y radio de influencia

Oficina H.V. Cd. de México

Opera Ciudad de México y área metropolitana

Oficina H.V. Villahermosa

Opera Tabasco y sus municipios

Oficina H.V. Cancún, aperturada en el mes de agosto,

Opera Quintana Roo y sus Municipios

Próximamente se establecerá la Oficina H.V. Monterrey para atender la operación en Monterrey y sus municipios.

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

A continuación, se muestra una tabla que contiene las marcas y avisos comerciales registrados y reservas de derechos con las cuales Hipotecaria Vértice ofrece sus productos y distingue los servicios financieros que presta:

Marca	Núm. de expediente	Núm. de registro	Fecha de vigencia
	Hipotecaria Vértice	649930	880721
Hipotecaria Vértice y diseño	650142	882209	01-Abr-14
Vértice	670726	882209	06-Ago-14
Casa Verde y diseño	972122	---	EN TRÁMITE
Pesos Decrecientes y diseño	972121	---	EN TRÁMITE
Avisos Comerciales Registrados			
Juntos lo alcanzamos	26915	31101	20-Jul-14

Alcanza tu Casa	26914	31253	20-Jul-14
Vértice Alcanza tu Casa	26917	33342	20-Jul-14
Vértice Juntos lo Alcanzamos	26916	33674	20-Jul-14
Aquí Está tu Casa	39590	42851	12-Feb-17
Tu Casa al Cuidado del Medio Ambiente	50639	50482	07-Oct-18
Hipotecaria Vértice tiene el Crédito a tu Medida	50640		EN TRÁMITE

Marca (diseño sin denominación)			
Signo de Vértice	650141	845390	01-Abr-14
"Sr. Vértice"	930149	1051216	28-Abr-18

Reserva de derechos			
Personaje ficticio "Sr. Vértice"	N/A	04-2008 – 050614511200 - 301	18-May-13

A la fecha del presente prospecto, Hipotecaria Vértice no ha celebrado contratos relevantes distintos a o que no estén relacionados con el negocio y las operaciones que realiza la empresa.

iv) Principales Clientes

Cartera de créditos individuales

La cartera de crédito individual dentro de balance, aumentó 46.35% durante 2008. Pasó de \$600,147 a \$879,020 miles de pesos, que están integrados por \$826,461 miles de pesos de cartera vigente y \$52,559 miles de pesos de cartera vencida. En septiembre de 2009, se tenían \$\$1, 035, 450 miles de cartera vigente y \$97,512 miles de pesos de cartera vencida que conformaban los \$1, 132, 962 miles del total de cartera individual.

La cartera de crédito individual fuera de balance de 2008 es 122.4% mayor que la de 2007. El 31 de diciembre de 2007, valía \$41,517 miles de pesos y al terminar el 2008, se contaba con \$92,340 miles de pesos -que están integrados por \$81,671 miles de pesos de cartera vigente y \$10,669 miles de pesos de cartera vencida. En septiembre de 2009, se tenía un saldo de \$93,945 miles de pesos en este rubro.

Ningún cliente representa 10% o más de la cartera de créditos individuales de Hipotecaria Vértice.

Cartera de créditos puente

La cartera de crédito puente dentro de balance creció de \$1, 036,959 a \$1, 339,256 miles de pesos al 31 de diciembre 2008; consistentes en \$1, 318,786 miles de pesos de cartera vigente y \$20, 470 miles de pesos de cartera vencida dentro de balance. Al 30 de septiembre del presente año, el rubro de cartera puente vigente dentro de balance ascendía a \$1, 324, 667 miles de pesos y el de cartera vencida dentro de balance a 55,909 miles de pesos.

En diciembre de 2008, la cartera de crédito puente fuera de balance ascendió a \$387,062 miles de pesos que representa un crecimiento de 0.61% sobre los \$384,704 miles de pesos que se reportaron en diciembre de 2007. De ella, \$ 381,401 miles de pesos están vigentes y \$5,660 miles de pesos, vencidos. El saldo de la cartera vigente fuera de balance a finales de septiembre de 2009 es de \$432,383 miles de pesos, y la cartera vencida fuera de balance es de \$12,410 miles de pesos.

Ningún cliente representa 10% o más de la cartera de créditos puente de Hipotecaria Vértice.

v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Las SOFOMES se consideran como Entidades Financieras en virtud del decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal, publicado el día 18 de julio del 2006 mediante el Diario Oficial de la Federación (“El Decreto”) . Lo anterior, dado de que su objeto es otorgar y/o celebrar, de manera habitual y profesional, operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero, con el carácter de acreditante, arrendadora y factoraje, respectivamente, en términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Capítulo II del Título Quinto de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mediante la captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos previamente calificados por una Institución calificador de valores e inscritos en el Registro Nacional de Valores, para su posterior colocación en el Mercado de Valores a través de intermediarios debidamente autorizados para ello por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a través de la obtención de financiamientos, préstamos y/o créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables, o de cualquier institución del país y del extranjero, así como actividades anexas y conexas a las mencionadas., sin estar facultadas para recibir depósitos.

Al no captar recursos del público a través de depósitos, las SOFOMES están sujetas a una regulación mucho más ligera por parte de las autoridades financieras en caso de pertenecer a un Grupo Financiero (SOFOMES Entidades Reguladas) o bien, de no pertenecer a dicho Grupo (SOFOMES Entidades No Reguladas “ENR”) no se encuentran reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y sus obligaciones no están cubiertas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB); sin embargo, las SOFOMES que operan con la SHF tienen una regulación muy rígida de acuerdo a sus condiciones generales.

Las SOFOMES, al estar sujetas a legislación federal y como toda sociedad mercantil, pueden operar en toda la República Mexicana.

Es aplicable para las SOFOMES tanto El Decreto como la siguiente normativa:

- Código Civil vigente en el D.F. y su similar para cada estado de la República Mexicana;
- Código Civil Federal;
- Código de Comercio;
- Circular Única de Emisoras, que contiene Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores;
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- Código de Procedimientos Civiles del D.F. y sus similares para cada estado;
- Ley de Concursos Mercantiles;
- Ley del Notariado para el D.F. y sus similares para cada estado;
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y sus correlativos para cada estado;
- Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros;
- Ley del Banco de México;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal;
- Reglamento de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal;
- Condiciones Generales de Financiamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal;
- Ley del Impuesto Sobre la Renta ;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado; y
- Ley del Impuesto al Activo.

En especial, las “SOFOMES ENR” están obligadas al cumplimiento de:

a) Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.
Tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

b) Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros.
Su objeto es regular las Comisiones y Cuotas de Intercambio así como otros aspectos relacionados con los servicios financieros y el otorgamiento de créditos de cualquier naturaleza que realicen las Entidades, con el fin de garantizar la transparencia, la eficiencia del sistema de pagos y proteger los intereses del público.

c) Disposiciones emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros ("CONDUSEF").

Regulando: (i) Contratos de Adhesión para Créditos Individuales; (ii) Estados de Cuenta; (iii) Comprobantes de Operación; y (iv) Publicidad.

d) Circulares de Banco de México
13/2007 Prohibición de cobrar intereses por adelantado; y
15/2007 Metodología y alcance al Costo Anual Total.

e) Disposiciones emitidas por el Sistema de Administración Tributaria ("SAT") en materia de Prevención para el Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

A las SOFOMES, en materia de contratos y operativa legal, se les equiparan ciertos beneficios que las Instituciones de Crédito cuentan, como son:

Los contratos con los que operen las SOFOMES para documentar sus créditos, gozarán del beneficio de que, acompañado de la certificación contable del Contador, tendrán el carácter de título ejecutivo mercantil. Se cuenta la posibilidad de ceder los créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de i) notificación a los deudores y ii) llevar a cabo inscripción en el registro Público de la Propiedad, siempre y cuando la SOFOME mantenga la administración de los créditos.

Hipotecaria Vértice está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y al impuesto empresarial a tasa única (IETU).

El ISR se calcula a la tasa del 28% considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

El IETU grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas. El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos, las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generaron a partir del 1 de enero de 2008. La tasa de IETU es del 16.50% para 2008, 17.00% para 2009 y 17.50% a partir del 2010.

Además, a las SOFOMES se les otorgan las siguientes prerrogativas fiscales:

El Impuesto al Activo (IA) se sujetará sólo al activo que no se encuentre afecto a su actividad de intermediación.

Los intereses o accesorios que cobren estarán exentos del Impuesto al Valor Agregado (IVA), excepto en el caso de que personas físicas no realicen actividades empresariales y profesionales.

Para efectos de considerar a las SOFOMES como integrante del sistema financiero y para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR), deberán acreditar que sus activos provenga del 70 % del producto de la cartera de crédito o el que la administración de sus créditos representen al menos el 70% de sus ingresos

totales, teniendo como consecuencia que no se apliquen las reglas relativas a la capitalización insuficiente en materia de deducción de intereses.

Constitución y Organización

Las SOFOMES deben constituirse como sociedades anónimas sin la obtención de cualquier autorización o licencia de la SHCP. También, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) podrán optar por convertirse a esta modalidad, en cuyo caso las autorizaciones con la que contaban quedarán sin efectos por ministerio de Ley.

Las SOFOMES deben contar con un capital mínimo fijo prescrito por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) por la cantidad de \$50,000.00M.N. (Cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) sin que cualquier otro ordenamiento disponga algún capital mínimo especial.

Por lo anterior, las SOFOMES no cuentan tanto con limitante de Inversión Extranjera como con requisitos mínimos de capitalización.

Operaciones y Prohibiciones

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

No pueden las SOFOMES recibir depósitos de sus clientes, así como cualquier actividad reservada al amparo del Artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Regulación por parte de SHF

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

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

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

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

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

Composición accionaria

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

- a) Los Intermediarios Financieros cuyos socios, promotores de vivienda o constructores, cuenten en su conjunto con la tenencia accionaria superior al 10 por ciento.
- b) Las sociedades financieras cuyos socios personas físicas o morales detenten en forma individual o en

grupo de intereses comunes más del 25 por ciento del capital en los términos señalados en el punto 5.6 siguiente.

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

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

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

2. Cartera Vencida

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

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

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

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

3. Diversificación de la Cartera

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

Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.

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

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

Saldo insoluto máximo de créditos para la construcción.

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

El saldo de los créditos será revisado mensualmente.

4. Apalancamiento

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

- I. 4.8 por ciento del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con garantía por incumplimiento de la SHF
- II. 8 por ciento del saldo insoluto de los créditos otorgados para la construcción y otros fines.
- III. El mínimo de los siguientes:
 - 100 por ciento de los bonos subordinados adquiridos por bursatilización de cartera
 - 7.2 por ciento de la cartera de créditos individuales que conforma el activo de la SOFOM que emitió los bonos subordinados adquiridos u 8 por ciento en el caso de cartera de créditos otorgados para la construcción y otros fines.

5. Créditos Relacionados

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

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

La revisión al saldo de los créditos relacionados será mensual.

6. Calificación de Cartera

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

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
BB-	BB	BB+	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-

****No Aplica***

7. Incumplimiento a Regulación SHF.

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

vi) Recursos Humanos

Al mes de diciembre del 2008, el número de empleados era 149, todos de confianza, mientras que en 2007 fue de 111. El total de bajas fue de 37 personas y el de altas de 74, que implica una rotación acumulada de 28.46%. El aumento más importante se dio en la Dirección de Administración, como parte del proceso de fortalecimiento de los mandos medios de la organización.

Durante 2008, se impartió un total de 71 cursos con 701 participantes. El total de horas hombre capacitado es de 5,707 horas con un costo de \$599,947.84 pesos. Lo anterior representa un incremento del 69.59% en la capacitación proporcionada por la empresa comparado con el 2007.

Es importante mencionar que HV aumentó los bonos y las provisiones en los gastos navideños como medida preventiva, quedando arriba de lo presupuestado en \$1,268.

En días pasados, Hipotecaria Vértice se posicionó en el lugar #40 de la lista de los 100 mejores lugares para trabajar elaborada por la empresa Top Companies. Para ello, La Compañía fue sometida a un estudio de clima y cultura organizacional.

vii) Desempeño Ambiental

Hipotecaria Vértice está comprometida con la preservación de nuestro medio ambiente por eso ha creado en conjunto con Heliocol de México el nuevo producto hipotecario Casa Verde, es un crédito para la compra de una vivienda ecológica. Las casas construidas con este tipo de crédito cuentan con tecnología ambiental que, entre otras cosas, contribuyen al ahorro de consumo de energía eléctrica, agua y gas mensualmente, contribuyendo al uso eficiente y racional de los recursos naturales.

La Compañía está obligada a cumplir las normas de desempeño ambientales y sociales de la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés) debido al financiamiento que recibe de la misma. Las normas tienen por objeto manejar los riesgos e impactos sociales y ambientales y mejorar las oportunidades de desarrollo en el fondeo del sector privado en los países elegibles para solicitarlo. En conjunto, las ocho Normas de Desempeño establecen normas que el deudor debe cumplir durante la vigencia de la inversión de IFC:

- Norma de Desempeño 1: Evaluación y Sistema de Gestión Social y Ambiental
- Norma de Desempeño 2: Trabajo y Condiciones Laborales
- Norma de Desempeño 3: Prevención y Disminución de la Contaminación
- Norma de Desempeño 4: Salud y Seguridad de la Comunidad
- Norma de Desempeño 5: Adquisición de la Tierra y Reasentamiento Involuntario
- Norma de Desempeño 6: Conservación de la Biodiversidad y Manejo Sostenible de los Recursos Naturales
- Norma de Desempeño 7: Pueblos Indígenas
- Norma de Desempeño 8: Patrimonio Cultural

El documento completo de las Normas de Desempeño que Hipotecaria Vértice debe cumplir para IFC, que profundiza en cada una de ellas, se encuentra en la siguiente liga:

<http://www.ifc.org/ifcext/sustainability.nsf/Content/PerformanceStandards>

viii) Información del Mercado.

A pesar de que Estados Unidos experimentó un significativo deterioro en la calidad de la cartera hipotecaria que derivó en una crisis financiera mundial, en México, un sólido sistema de financiamiento y buenas prácticas crediticias se vieron reflejadas en los buenos resultados que se presentaron durante 2008: existe un ritmo sostenido en otorgamiento de crédito y niveles de morosidad aceptables considerando las condiciones económicas mundiales imperantes en la actualidad.

Es importante mencionar que, durante 2008, el 30% de la inversión de créditos hipotecarios fue utilizado en programas conjuntos de Bancos y Sofoles/Sofomes con Infonavit y Fovissste. Las Sofoles/Sofomes destinaron, a su vez, el 39% de su fondeo a dichos programas.

La bursatilización de cartera hipotecaria inició en 2003 y tuvo un amplio desarrollo y aceptación durante los siguientes años, particularmente en 2006 y 2007. Durante 2008, el volumen de cartera bursatilizada se contrajo como un claro resultado de una disminución en el apetito de activos hipotecarios por parte de los inversionistas institucionales. No obstante, en 2008 se logró realizar trece transacciones cuyo monto total represento el 82% del volumen bursatilizado durante 2007. Actualmente, Hipotecaria Vértice cuenta con un programa activo de largo plazo que ampara la emisión de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto autorizado de hasta 2,000'000,000 (dos mil millones de pesos) y cuya garantía es los derechos de crédito de la Compañía; asimismo, cuenta con un programa activo que ampara la emisión de títulos de deuda con garantía quirografaria.

Durante 2009, el Gobierno Federal y las Instituciones Gubernamentales de apoyo a la vivienda han llevado a cabo acciones que brindan más solidez y certidumbre al mercado ante el adverso clima internacional:

En primer lugar, el pasado 13 de marzo de 2009 el Gobierno Federal, en conjunto con los distintos protagonistas del sector de desarrollo de vivienda, firmó el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. El pacto contempla nueve compromisos como mantener inversiones para remodelar 800 mil casas y mantener el ritmo de otorgamiento de créditos de un millón por año; generar 2.5 millones de empleos en el sector de la construcción de vivienda, y apoyar el programa Tu Casa para que familias de menores ingresos puedan acceder a un crédito. El apoyo para la vivienda popular será de 180 mil millones de pesos, en el que participan el Infonavit, el Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal y diversas dependencias de Sedesol.

Asimismo, el pasado 11 de mayo de 2009, SHF firmó un convenio con intermediarios colocadores, bancos y las seis instituciones financieras más sanas del sector (un banco y cinco hipotecarias), con el fin de promover la actividad de las mismas, que les permitirá la renovación de títulos de deuda con vencimiento en 2009 y 2010. Hipotecaria Vértice se encuentra entre ellas, por lo que podrá refinanciar hasta 300 millones de pesos – que representa la totalidad de su deuda a corto plazo de deuda a corto plazo- hasta por tres años. Mediante este acuerdo, la Compañía elimina el riesgo de refinanciamiento de dicha cantidad y accederá a costos más razonables para su deuda a corto plazo. El acuerdo consiste en el refinanciamiento de los certificados bursátiles de corto plazo de Hipotecaria Vértice bajo del amparo de dicho convenio. Las renovaciones a las emisiones podrán emitirse por plazos de hasta tres años.

A la par de dicho programa, Sociedad Hipotecaria Federal otorgará una garantía equivalente hasta por 65% del saldo insoluto de las emisiones mediante su producto de Garantía de Pago Oportuno para beneficio de los bancos e inversionistas que participaron en dicho acuerdo.

El pasado 6 de mayo, Vértice renovó el 100% de su vencimiento de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$200 millones de pesos ante un entorno de mercado adverso y donde noticias negativas de algunos participantes en el sector presionaron aun más la incertidumbre y liquidez de los mercados, lo que confirma la confianza que la Sofol género entre inversionistas calificados no obstante las condiciones existentes en esos momentos.

El convenio firmado permitirá a Hipotecaria Vértice mantener sus planes de crecimiento y continuar de colocación de créditos para la construcción y adquisición de vivienda.

Hipotecaria Vértice ha trabajado, desde su origen, para diferenciarse de otras ofertas disponibles en el mercado mediante el proveimiento de un servicio eficaz y altamente especializado. Sus principales competidores son: Hipotecaria Su Casita, S. A. DE C. V., Sociedad Financiera Objeto Múltiple E.N.R., Patrimonio Hipotecaria, S. A. DE C. V., Sociedad Financiera Objeto Múltiple E.N.R. y Crédito Inmobiliario, S.A. DE C.V., Sociedad Financiera Objeto Múltiple E.N.R.

Ventajas Competitivas

Hipotecaria Vértice, antes conocida como Terras Hipotecaria, cuenta con 15 años de experiencia en el sector financiero; además, su directiva está conformada por especialistas en la materia (véase el inciso c del apartado 5-Administración).

La cartera de la Compañía es una de las más sanas del sector, por lo que la calificación de riesgo de la misma es buena; lo que, a su vez, genera confianza para atraer capitales nacionales y extranjeros y ha forjado una buena relación con los fondeadores del mercado. Como consecuencia de ello, se cuenta con una Garantía de Pago Oportuno al 65% otorgada por SHF el pasado mes de mayo y que sólo fue obtenida por seis SOFOMES.

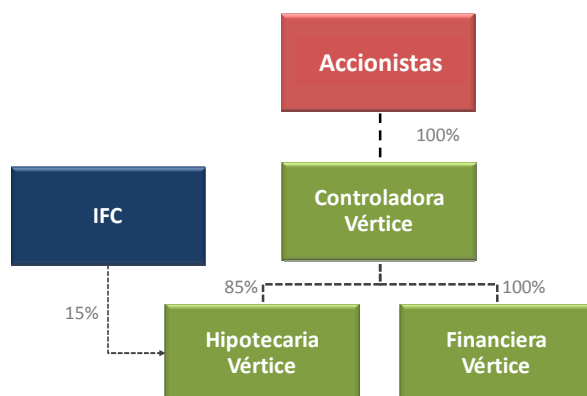
También es importante mencionar en este apartado que el grado de pulverización de capital de la Compañía impide que la toma de decisiones importantes para la empresa esté en manos de una o pocas personas, lo que resulta en decisiones informadas y consensuales.

Desventajas competitivas

Debido a que Hipotecaria Vértice está constituido como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R., no puede realizar algunas operaciones que la banca comercial si puede. Por ejemplo, no puede fondear sus operaciones con captación directa de recursos; como consecuencia, no puede competir con los costos de fondeo para determinados segmentos de mercado.

ix) Estructura Corporativa.

La Compañía está constituida como una Sociedad Anónima de Capital Variable que opera como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple no Regulada y es parte de Controladora Vértice. Los empleados están contratados por la empresa Servicios Corporativos HV, S.A. de C.V., compañía afiliada que presta servicios administrativos a Hipotecaria Vértice.



La empresa participa con una tenencia accionaria del 1.004% del capital común de Hipotecaria Total, S.A.P.I. de C. V. que es una sociedad constituida el 7 de abril de 2005 y su principal actividad es proporcionar a las instituciones y/o entidades financieras que así lo requieran, servicios de sistemas tecnológicos, asesoría, administración, comercialización y demás relacionados, para fortalecer y agilizar la originación y administración de créditos hipotecarios e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización, además de asistencia técnica y de asesoría relacionadas con el desarrollo y mantenimiento de sistemas computacionales y equipo electrónico.

x) Descripción de los principales activos

Los activos más importantes de Hipotecaria Vértice, dada su condición de intermediario financiero, residen en la Cartera de Crédito –que a junio de 2009 representaba el 85.4% del Activo Total-.

A continuación, se presenta una lista detallada de los activos de la Compañía:

ACTIVO	Sep-09
Disponibilidades	39,485
Inversiones en valores	100,913
Cartera Crédito Puente Vigente	1,324,667
Cartera Crédito Individual Vigente	1,035,450
Cartera Crédito Puente Vencida	55,909
Cartera Crédito Individual Vencida	97,512
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	(96,133)
Otras cuentas por cobrar	144,238
Bienes Adjudicados	100,695
Activo Fijo	3,461
Inversiones permanentes en acciones	2,705
Impuestos Diferidos	39,283
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	63.863
Total Activo	2,912,048

* Cifras en miles de pesos

xi) Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales

HV no ha sido demandada ni tiene procesos judiciales, administrativos o arbitrales en su contra que puedan afectar de manera significativa la operación de la empresa, ni ha contado con un proceso de este tipo durante su existencia. Como parte del curso normal de la operación, al 30 de septiembre de 2009 Hipotecaria Vértice contaba con 107 casos en proceso judicial en contra de acreditados con atrasos significativos en los pagos adeudados, de los cuales 102 procesos corresponden a la cartera hipotecaria individual y 5 procesos a la cartera de crédito puente en los pagos adeudados, así como 65 inmuebles dados en pago.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF) Mexicanas. Asimismo, a partir de enero de 2000, La Compañía adoptó las disposiciones del Boletín D-4 sobre "Tratamiento contable del ISR y de la participación de los trabajadores en la utilidad" del IMCP. Los Estados Financieros Consolidados que se incluyen en el presente reporte han sido expresados en miles de pesos constantes de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007.

La siguiente tabla presenta un resumen de la información financiera auditada derivada de los Estados Financieros Consolidados de La Compañía por cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008.

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

BALANCE GENERAL HISTÓRICO 2004-2008 Hipotecaria Vértice, SOFOM, ENR

CONCEPTO	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08
DISPONIBILIDADES	4,104	2,809	28,127	3,680	5,616
INVERSIONES EN VALORES					
Títulos conservados a vencimiento	13,393	26,643	0	95,857	122,330
CARTERA DE CREDITO VIGENTE					
Créditos al comercio	0	697,160	1,150,548	1,036,959	1,318,786
Créditos al consumo	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	277,779	156,172	471,506	566,058	826,461
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	277,779	853,332	1,622,054	1,603,017	2,145,247
CARTERA DE CREDITO VENCIDA					
Créditos comerciales	0	0	0	0	20,470
Créditos al consumo	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	3,121	0	2,336	34,089	52,559
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	3,121	0	2,336	34,089	73,029
TOTAL CARTERA DE CREDITO	280,900	853,332	1,624,390	1,637,106	2,218,276
(-) MENOS					
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-292	-408	-9,266	-30,568	-56,234
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)	280,608	852,924	1,615,124	1,606,538	2,162,042
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	3,831	28,354	33,647	75,429	92,006
BIENES ADJUDICADOS	0	0	5,150	7,621	14,777
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	1,041	1,050	1,935	2,440	3,419
INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES	0	0	0	2,793	2,661
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	0	563	4,036	9,724	24,875

OTROS ACTIVOS					
Otros activos, cargos diferidos e intangibles	1,527	2,508	2,706	16,262	33,775
TOTAL ACTIVO	304,504	914,851	1,690,725	1,820,344	2,461,501
PASIVOS BURSATILES	0	0	75,000	300,000	315,000
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	251,160	794,416	1,365,204	1,205,071	1,751,567
De corto plazo	705	1,695	11,149	163,527	504,839
De largo plazo	250,455	792,721	1,354,055	1,041,544	1,246,728
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,293	29,751	69,642	132,049	110,854
ISR Y PTU por pagar	2,034	9,712	15,809	20,377	7,250
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	1,260	20,039	53,833	111,672	103,604
OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION					
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	546				
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS					1,150
TOTAL PASIVO	255,000	824,167	1,509,846	1,637,120	2,178,571
CAPITAL CONTABLE					
CAPITAL CONTRIBUIDO	43,525	61,738	121,712	126,338	220,312
Capital social	43,308	61,514	121,478	126,096	220,070
Prima en venta de acciones	217	224	234	242	242
CAPITAL GANADO	5,979	28,946	59,167	56,886	62,618
Reservas de capital	0	306	1,491	3,178	4,895
Resultado de ejercicios anteriores	0	5,847	25,902	19,172	31,101
Resultado por tenencia de activos no monetarios				191	
Resultado neto	5,979	22,793	31,774	34,345	26,622
TOTAL CAPITAL CONTABLE	49,504	90,684	180,879	183,224	282,930
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	304,504	914,851	1,690,725	1,820,344	2,461,501

*Cifras en miles

ESTADO DE RESULTADOS 2004-2008
Hipotecaria Vértice, SOFOM, ENR

CONCEPTO	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08
Ingresos por intereses	18,034	78,770	222,944	296,861	323,521
Gastos por intereses	9,960	47,881	118,291	169,128	202,668
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	-2,502	-2,151	-4,770	-7,922	0
MARGEN FINANCIERO	5,572	28,738	99,883	119,810	120,853
Estimación preventiva para riesgos crediticios	292	390	8,961	21,825	28,581
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	5,280	28,348	90,922	97,986	92,273
Comisiones y tarifas cobradas	23,143	45,721	24,967	26,323	30,411
Comisiones y tarifas pagadas	3,673	11,984	17,552	7,306	6,405
Resultado por intermediación					0
INGRESOS TOTALES DE LA OPERACIÓN	24,750	62,085	98,337	117,003	116,279
Gastos de administración	17,272	31,863	55,217	77,843	100,823
RESULTADO DE OPERACIÓN	7,478	30,222	43,120	39,160	15,456
Otros productos	2,885	2,138	2,525	11,805	4,918
Otros gastos	1,746	940	1,488	1,086	395
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	8,617	31,420	44,157	49,880	19,980
ISR Y PTU causados	2,092	9,736	15,856	20,825	7,597
ISR Y PTU diferidos	546	-1,109	-3,473	-5,688	-15,151
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS	5,979	22,793	31,774	34,743	27,534
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	0	0	0	-398	-911
RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS	5,979	22,793	31,774	34,345	26,622
Operaciones discontinuadas	0	0	0	0	0
RESULTADO NETO	5,979	22,793	31,774	34,345	26,622

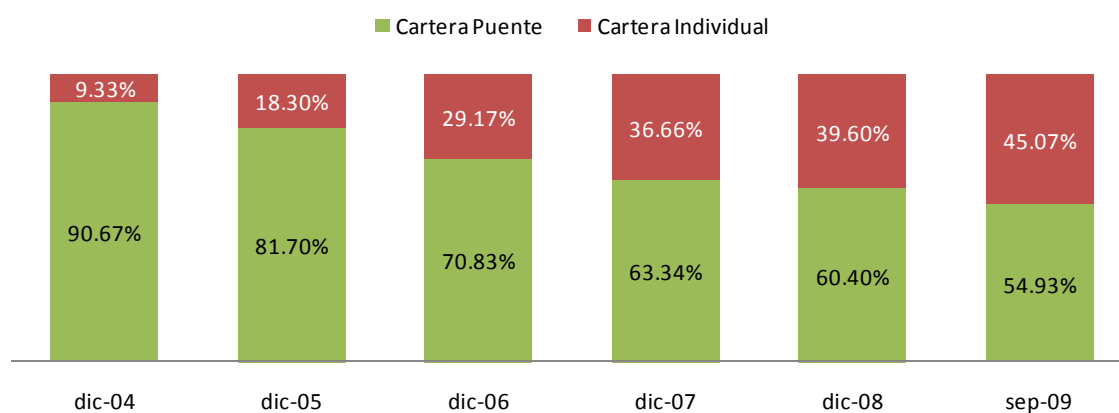
*Cifras en miles

b) Información Financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

Las líneas de negocio que componen la cartera de la Compañía se dividen en: Créditos Individuales y Créditos de Construcción, también llamados Créditos Puente. Su comportamiento durante los últimos tres años se describe a continuación (en miles):

Fecha	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08	sep-09
Cartera Puente	\$254,679	\$697,160	\$1,150,548	\$1,036,959	\$1,339,256	\$1,380,575
Cartera Individual	\$26,221	\$156,172	\$473,842	\$600,147	\$879,020	\$1,132,962
Total en Balance	\$280,901	\$853,332	\$1,624,390	\$1,637,106	\$2,218,276	\$2,513,537

Composición de la Cartera de Crédito



Distribución Geográfica de Créditos Individuales

La mayor parte de la cartera de Hipotecaria Vértice se encuentra distribuida en México D.F., Jalisco, Estado de México, Baja California y Tabasco que, en conjunto, concentran el 75.7% de la misma. A continuación, se describe la distribución geográfica de los créditos individuales por Estado correspondiente al cierre de los últimos dos años:

Estado	Dic-07		Dic-08		Sep-09	
	Total	%	Total	%	Total	%
AGS	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
BC	220	0.04%	68,671	7.77%	140,265	12.38%
BCS	-	0.00%	706	0.08%	733	0.06%
CAMP	13,253	2.21%	9,979	1.13%	8,573	0.76%
CHIH	-	0.00%	1,303	0.15%	34,460	3.04%
CHIS	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
COAH	-	0.00%	503	0.06%	3,162	0.28%
COL	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
DF	200,673	33.44%	225,824	25.57%	245,609	21.68%

DGO	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
GRO	4,643	0.77%	3,908	0.44%	3,689	0.33%
GTO	3,819	0.64%	9,790	1.11%	13,642	1.20%
HGO	22,117	3.69%	24,306	2.75%	23,352	2.06%
JAL	187,120	31.18%	218,371	24.72%	213,599	18.85%
MEX	82,573	13.76%	136,941	15.50%	158,610	14.00%
MICH	885	0.15%	2,067	0.23%	8,990	0.79%
MOR	2,237	0.37%	12,580	1.42%	16,247	1.43%
NAY	7,791	1.30%	9,412	1.07%	9,256	0.82%
NL	-	0.00%	2,624	0.30%	3,734	0.33%
OAX	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
PUE	9,934	1.66%	22,792	2.58%	21,659	1.91%
QRO	1,862	0.31%	12,282	1.39%	16,148	1.43%
QROO	1,299	0.22%	15,069	1.71%	19,001	1.68%
SIN	-	0.00%	2,914	0.33%	17,564	1.55%
SLP	-	0.00%	2,534	0.29%	3,550	0.31%
SON	-	0.00%	8,326	0.94%	66,561	5.87%
TAB	61,366	10.23%	91,583	10.37%	99,733	8.80%
TAMS	358	0.06%	837	0.09%	1,063	0.09%
TLAX	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
VER	-	0.00%	-	0.00%	3,455	0.30%
YUC	-	0.00%	-	0.00%	305	0.03%
ZAC	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
TOTAL	600,147	100%	883,322	100%	1,132,962	100%

**Cifras en miles*

Distribución Geográfica de los créditos puente

La cartera de créditos puente se encuentra distribuida de manera más uniforme que la de individuales, sin embargo también se puede observar una concentración significativa en algunos estados; éstos son: Distrito Federal, Jalisco, Estado de México y Puebla. Entre ellos, acumulan el 65% de la cartera total de créditos puente.

Estado	Dic-07		Dic-08		Sep-09	
	Total	%	Total	%	Total	%
AGS	-	0.00%	-	0.00%	6,286	0.46%
BC	19,394	1.87%	97,608	7.29%	75,626	5.48%
BCS	33,200	3.20%	93,279	6.96%	118,244	8.56%
CAMP	45,733	4.41%	47,161	3.52%	44,252	3.21%
CHIH	-	0.00%	-	0.00%	11,186	0.81%
CHIS	20,449	1.97%	8,355	0.62%	-	0.00%
COAH	7,522	0.72%	9,617	0.72%	6,804	0.49%
COL	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
DF	203,211	19.58%	315,356	23.54%	363,697	26.34%
DGO	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
GRO	-	0.00%	-	0.00%	3,481	0.25%

GTO	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
HGO	54,528	5.25%	49,425	3.69%	47,734	3.46%
JAL	175,615	16.92%	224,208	16.74%	209,103	15.15%
MEX	207,213	19.97%	211,586	15.80%	159,986	11.59%
MICH	116	0.01%	-	0.00%	101	0.01%
MOR	21,580	2.08%	6,829	0.51%	7,745	0.56%
NAY	8,544	0.82%	8,691	0.65%	11,686	0.85%
NL	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
OAX	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
PUE	144,982	13.97%	124,859	9.32%	132,410	9.59%
QRO	28,923	2.79%	31,615	2.36%	51,492	3.73%
QROO	-	0.00%	12,784	0.95%	31,657	2.29%
SIN	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
SLP	-	0.00%	-	0.00%	8,052	0.58%
SON	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
TAB	66,621	6.42%	88,213	6.59%	87,343	6.33%
TAMS	-	0.00%	4,699	0.35%	43	0.00%
TLAX	183	0.02%	-	0.00%	3,646	0.26%
VER	-	0.00%	1,890	0.14%	-	0.00%
YUC	-	0.00%	3,207	0.24%	-	0.00%
ZAC	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
TOTAL	1,037,815	100%	1,339,381	100%	1,380,575	100%

**Cifras en miles*

c) Informe de créditos relevantes

Al cierre de 2008, los préstamos bancarios y de otros organismos ascendieron a \$1,751.6 millones de pesos, que representan el 80% del pasivo total a la misma fecha. La mayor parte de estos préstamos se pidieron a Instituciones de Banca de Desarrollo con la finalidad de impulsar el mercado de vivienda otorgando más créditos a individuales y desarrolladores. A continuación, se presenta un informe detallado de dichos préstamos:

	dic-08
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	\$1,751,566.8
Prestamos de instituciones de Banca Múltiple	\$258,712
Inbursa	\$410
Interacciones	\$4,476
Bajío	\$182,255
IXE	\$71,570
Prestamos de instituciones de Banca de Desarrollo	\$949,189
Bancomex	\$104,293
SHF	\$844,896
Financiamientos de Fondos de Fomento	\$41,369
FIFOMI	\$41,369
Financiamientos de Instituciones Financieras del Exterior	\$116,585
IFC	\$116,585
Financiamientos de Otros Organismos	\$385,712
GMAC	\$341,095
Nacional Financiera	\$29,548
Corporación Financiera	\$15,069

Asimismo, los pasivos bursátiles de Hipotecaria Vértice ascendieron a \$315 millones de pesos, lo que representa el 14.5% del pasivo total. Todos ellos corresponden a certificados bursátiles de corto plazo.

Los resultados actualizados de La Compañía están disponibles, para su consulta pública, en el sitio www.bmv.com.mx.

d) Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de La Compañía para los ejercicios fiscales 2006, 2007 y 2008

El siguiente análisis debe leerse en forma conjunta con los estados financieros consolidados y con las notas que los acompañan, los cuales han sido preparados de conformidad con las bases contables establecidas por

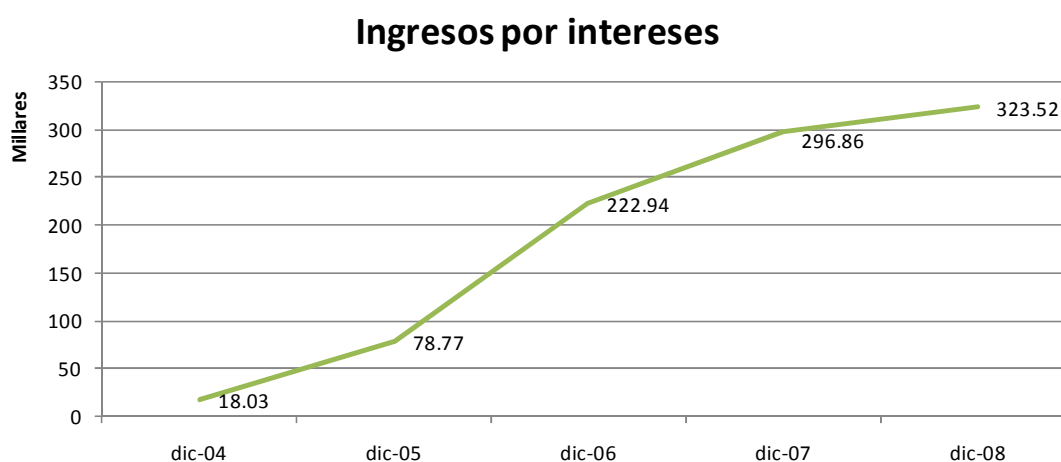
la CNVB y con las NIF aceptadas en México. Dicha información está expresada en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, a menos que se indique lo contrario.

i) Resultado de la Operación

Durante los últimos años, Hipotecaria Vértice ha mostrado un crecimiento acelerado. A continuación, se describen los rubros más importantes de la operación:

Ingresos por Intereses

Durante el periodo comprendido de diciembre de 2006 y diciembre de 2007 se reportó un aumento de \$73,917 miles de pesos o 33% en los ingresos por intereses; en diciembre de 2008, estos mismos ascendían a \$323,521 miles de pesos, 9% más que los \$296,861 miles de pesos reportados en el mismo periodo pero de 2007. Desde su constitución, La Emisora ha mostrado avances significativos en este rubro, principalmente debido al aumento en su cartera:



Ingresos Netos o Margen Financiero

De 2006 a 2007, el margen financiero creció en 20.0%. Para finales de 2008, se observó un aumento de 0.9% con respecto a 2007. Cabe destacar que, a pesar de la adversa situación por la del mercado en ese momento -ante la crisis financiera estadounidense-, Hipotecaria Vértice, lejos de retroceder, logró un aumento en el margen, debido al aumento en la tasa activa. Por la misma razón, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios reglamentarias fueron ampliadas, lo que trajo como consecuencia una caída en el margen financiero ajustado.

	2006	2007	2008
Ingresos por intereses	\$222,944	\$296,861	\$323,521
Gastos por intereses	\$118,291	\$169,128	\$202,668
Resultado por posición monetaria neto	-\$4,770	-\$7,922	\$0
MARGEN FINANCIERO	\$99,883	\$119,810	\$120,853
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$8,961	\$21,825	\$28,581
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO	\$90,922	\$97,986	\$92,273

Egresos

En un año, y desde diciembre de 2006, los Gastos de administración crecieron en 41.0% -de \$55,217 a \$77,843 miles de pesos-. En el periodo 2007-2008 el aumento en dicho rubro continuó, -esta vez al 29.5%- y los gastos alcanzaron los \$100,823 millones de pesos. Tal comportamiento se debe, principalmente, al continuo crecimiento del número de empleados y la constante expansión de Hipotecaria Vértice.

Utilidad de Operación

Los ingresos por intereses de la Compañía crecieron en 33% durante 2007 y 9.0% durante 2008, cuando el monto de los mismos fue \$323,521 miles de pesos. Sin embargo, la utilidad de operación de Hipotecaria Vértice disminuyó en 9.2% y 60.5%, respectivamente; en diciembre de 2006 el resultado fue \$43,120 miles de pesos, mientras que en 2007 fue \$39,160 miles de pesos y en 2008, \$ 15,456 miles de pesos.

Esto se atribuye a una lista de causas específicas explicadas a continuación:

- Se experimentó un considerable aumento en gastos administrativos de la empresa correspondientes a la apertura de 2 nuevas sucursales, un crecimiento significativo en la nómina y la renta de nuevas oficinas corporativas. Todas estas medidas siguen una estrategia de expansión implementada por la empresa durante dicho periodo.
- A partir del 1ero de enero de 2008, entró en vigor la Norma de Información Financiera B-10 sobre Efectos de la Inflación que establece:

“Hasta 2007, la NIF B-10 establecía el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. A partir de 2008, sólo se deben reconocer estos efectos en un entorno económico inflacionario (inflación acumulada en los tres últimos ejercicios igual o superior a un 26%).”

Al operar durante el ejercicio de 2008 en un entorno no inflacionario, Hipotecaria Vértice preparó sus Estados Financieros de 2008 sin reconocer los efectos de la inflación, mientras que los de 2007 se presentan expresados en unidades monetarias de poder adquisitivo de esa fecha, en la cual se aplicó por última ocasión el método integral de reexpresión (que incluye el rubro de Resultado por posición monetaria), en virtud de que la NIF B-10 establece que este cambio contable debe reconocerse mediante la aplicación prospectiva.

- A pesar de que hubo un crecimiento en los ingresos por intereses, fue más lento que el de los gastos por intereses (20%), debido a que el alza en las tasas de fondeo prevaletentes en el mercado sólo se pudo reconocer en el proceso de generación de cartera nueva, de manera que se vio reducido en gran medida el margen correspondiente a aquellos créditos que ya estaban en balance.
- Con el objeto de mantener la cobertura sobre cartera vencida al mismo nivel que antes ante el aumento de esta última, la Empresa destinó 31% más fondos al rubro de Estimación preventiva para riesgos crediticios que impacta directamente, y de manera negativa, al resultado de la operación.

Utilidad Neta

El resultado neto de 2006 fue \$31,774 miles de pesos y creció en 8.1% durante 2007, cuando ascendió a \$34,345 miles de pesos. Durante el año siguiente, disminuyó en 22.5% -estableciéndose en \$26,662 miles de pesos-, consecuencia directa de la disminución en el resultado de operación descrito en el apartado anterior.

ii) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

CONCEPTO	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08
Disponibilidades	4,104	2,809	28,127	3,680	5,616
Inversiones en valores	13,393	26,643	0	95,857	122,330
Total Cartera de Crédito	280,900	853,332	1,624,390	1,637,106	2,218,276
Otros Activos	6,107	32,068	38,208	83,701	115,279
TOTAL ACTIVO	304,504	914,851	1,690,725	1,820,344	2,461,501
Pasivos Bursátiles	0	0	75,000	300,000	315,000
Préstamos bancarios y de otros orgs.	251,160	794,416	1,365,204	1,205,071	1,751,567
Otras cuentas por pagar	3,839	29,751	69,642	132,049	112,004
TOTAL PASIVO	255,000	824,167	1,509,846	1,637,120	2,178,571
Capital contribuido	43,525	61,738	121,712	126,338	220,312
Capital ganado	5,979	28,946	59,167	56,886	62,618
TOTAL CAPITAL CONTABLE	49,504	90,684	180,879	183,224	282,930
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	304,504	914,851	1,690,725	1,820,344	2,461,501

**Cifras en miles*

Activos

El año 2006 se cerró con \$1, 690,725 miles de pesos de Activo Total de Hipotecaria Vértice, el año siguiente se cerró con 129,620 miles de pesos más –que representa un crecimiento del 8% en el rubro-; durante el ejercicio 2008, crecieron en 35.2% -pasaron de \$1, 820,344 a \$2, 461,501 miles de pesos-. La mayor parte de este rubro corresponde a la cartera de crédito neto, que representa el 88.3% del total de los activos.

Activos Fijos

En diciembre de 2007, la Compañía poseía \$2,440 miles de pesos correspondientes al rubro de inmuebles, mobiliario y equipo -\$505 mil pesos más que en diciembre de 2006-. Para las mismas fechas, pero de 2008, esta cifra se elevó hasta \$3,419 miles de pesos –que representa un aumento del 40.1%. Estas cifras son relativamente pequeñas debido a que Hipotecaria Vértice tiene la mayor parte de sus recursos invertida en activos productivos.

Otras Cuentas por Cobrar

Al cierre de 2006, Hipotecaria Vértice contaba con \$33, 647 miles de pesos de Cuentas por Cobrar, cifra que aumentó en \$41,782 miles de pesos o 124% para diciembre de 2007. En diciembre de 2008, el número ascendía a \$92,006 miles de pesos, de manera que se observa un aumento de 22.0%.

Cartera de Crédito Individual

La cartera de crédito individual dentro de balance, presentó un aumento de \$126, 305 miles de pesos o 26.7% durante el periodo comprendido de diciembre de 2006 a diciembre de 2007. Durante el siguiente ejercicio, pasó de \$600,147 a \$879,020 miles de pesos, que están integrados por \$826,461 miles de pesos de cartera individual vigente y \$52,559 miles de pesos de cartera individual vencida dentro de balance.

Además, la cartera de crédito individual fuera de balance de 2008 es 122.4% más grande que la de 2007. A la primera fecha, valía \$41,517 miles de pesos y a la segunda se contaba ya con \$92,339 miles de pesos -que están integrados por \$81,671 miles de pesos de cartera individual vigente y \$10,669 miles de pesos de cartera individual vencida fuera de balance-.

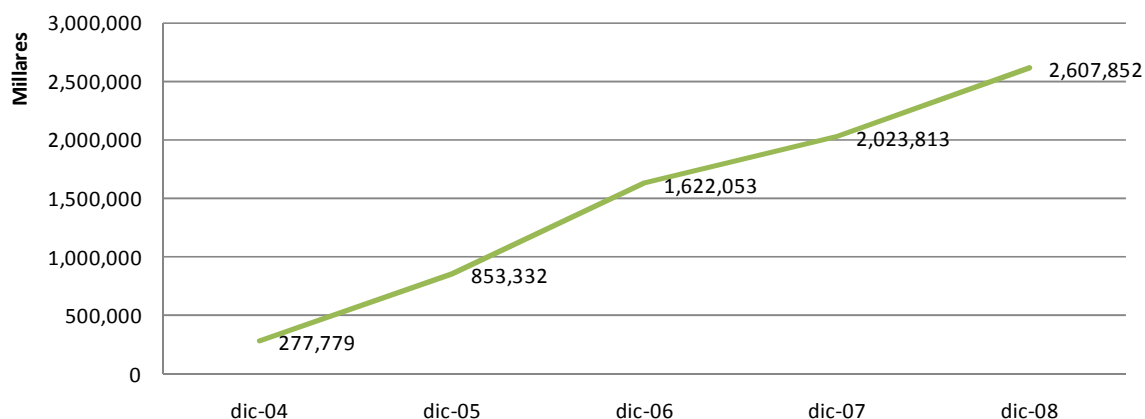
Cartera de Crédito Puente

La cartera de crédito puente dentro de balance, disminuyó en \$113, 589 miles de pesos o 9.9% entre diciembre de 2006 y diciembre de 2007. De diciembre de 2007 a diciembre de 2008, esta misma pasó de \$1, 036,959 a \$1, 339,256 miles de pesos – ó 29.2% -. Asimismo, la cartera de créditos puente fuera de balance de ese año asciende a \$387,062 miles de pesos; 0.6% por encima de los \$384,704 miles de pesos reportados en diciembre de 2007.

Cartera de Crédito Vigente

Gracias al trabajo realizado en Hipotecaria Vértice durante los últimos años, la cartera vigente ha crecido en 838.8% desde diciembre de 2004.

Cartera Vigente



Cartera Vencida

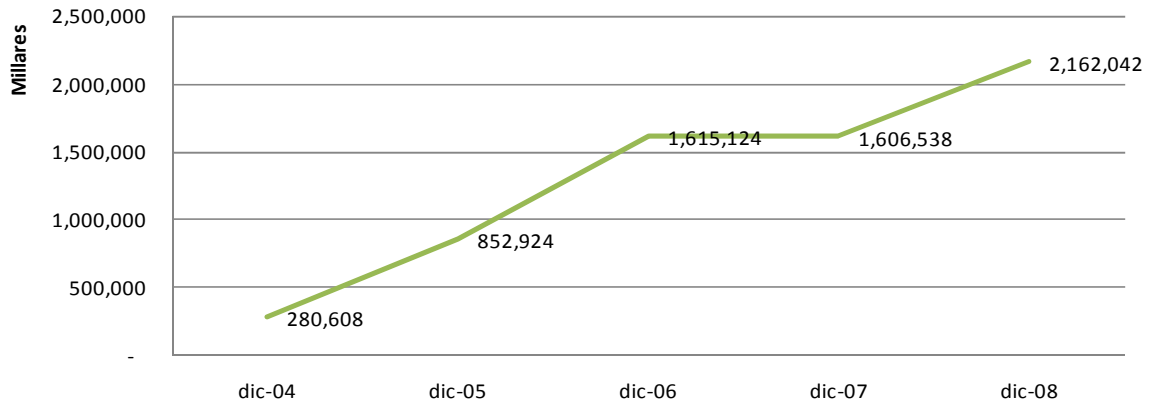
En diciembre de 2007, la cartera vencida (dentro de balance) representaba el 2.1% de la cartera total (dentro de balance) con un monto de \$34,089 miles de pesos -\$31, 752 miles de pesos más que en diciembre de 2006, cuando la cartera vencida representaba el 0.14% de la Cartera Total-. Un año después, ésta constituía el 3.3% de la cartera total y ascendió a \$73,029 miles de pesos, consistente con el importante aumento de la cartera total.

Cartera Neta

La Cartera de Crédito Neta⁶, en diciembre de 2008 ascendía a \$2, 162,042 miles de pesos; en 2007, ascendió a \$1, 606,538 miles de pesos -34.6% por debajo de la primera cifra y en 2006-, a \$1, 615,124 miles de pesos –que implica que durante 2007 se presentó una disminución del 0.5%-.

⁶ Entiéndase Cartera de Crédito Neta como la suma del total de la Cartera de Crédito Vencida y el de la Cartera de Crédito Vigente dentro de Balance menos la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios.

Cartera Neta



Pasivos

Al 31 de diciembre de 2008, el monto total de los pasivos de La Compañía era \$2, 178,571 miles de pesos. Comparando con 2007, hubo un crecimiento de 33.1% en este rubro debido principalmente a que, para poder fondear el crecimiento de la Cartera de Créditos, se adquirieron nuevos préstamos de diversas instituciones como SHF, IFC y GMAC Financiera. Comparando 2007 contra 2006, se observa un incremento de \$127, 274 miles de pesos u 8% en el rubro.

Capital

Durante el ejercicio, el capital contable de Hipotecaria Vértice pasó de \$183,224 miles de pesos a \$282,930 miles de pesos. El crecimiento de 54.4% fue causado, principalmente, por un significativo aumento en el capital social. En diciembre de 2008, el capital social –fuente principal de cambios den el capital contable- era de \$220,070 miles de pesos, 74.5% arriba de los \$126,096 miles de pesos con que se contaba en 2007. Durante el periodo comprendido de diciembre de 2006 a diciembre de 2007 hubo un aumento de apenas 1.3% en el Capital Contable.

Situación Tributaria

La Compañía se basa en el régimen tributario aplicable a instituciones financieras. El impuesto al valor agregado (IVA) no aplica para intereses y comisiones derivados del crédito hipotecario cuyo destino final es el de la casa habitación.

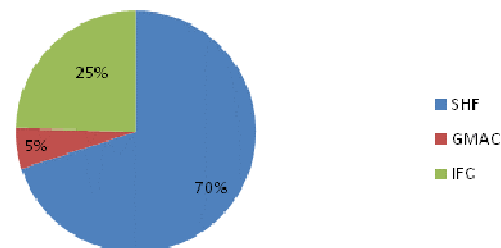
Fuentes de Fondo

Hipotecaria Vértice cuenta con una sana diversificación de fondeo. A continuación se muestra en detalle dicha diversificación:

Crédito Individual	
Fondeo	Saldo
SHF	785,171
GMAC	61,579
IFC	275,000
Total	1,121,750

**Cifras en miles*

Cartera individual

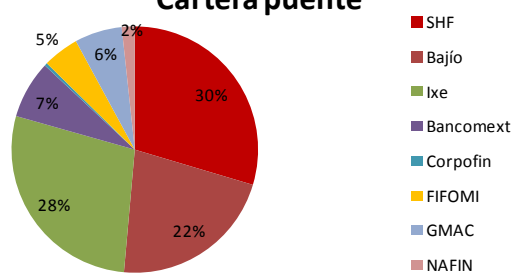


Crédito Punteo

Fondeo	Saldo
SHF	382,146
Bajío	281,486
Ixe	360,862
Bancomext	98,142
Corpofin	5,000
FIFOMI	60,914
GMAC Financiera	80,498
NAFIN	21,740
Total	1,290,788

*Cifras en miles

Cartera puente

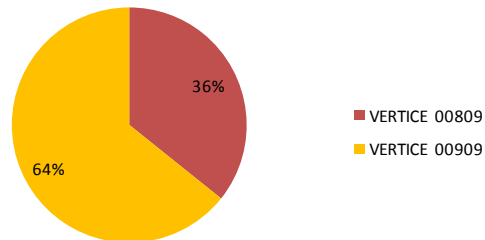


Capital de trabajo

Fondeo	Saldo
VERTICE 00809	100,000
VERTICE 00909	180,000
Total	280,000

*Cifras en miles

Capital de trabajo



Relación con Subsidiarias

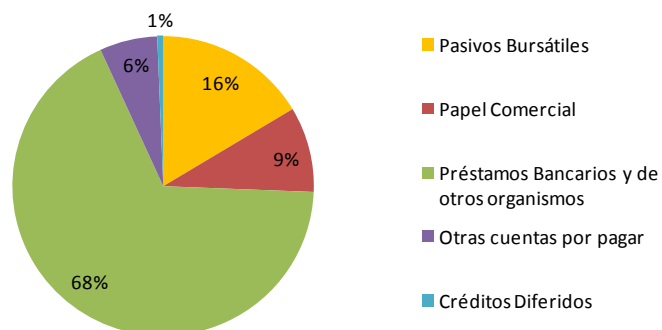
Actualmente, Hipotecaria Vértice no cuenta con ninguna subsidiaria.

Endeudamiento de La Compañía

A continuación se muestra la distribución del endeudamiento de la compañía a junio de 2009, en miles:

- Pasivos Bursátiles: \$ 500'000
- Papel Comercial \$ 280'000
- Préstamos Bancarios y de otros organismos: \$ 2,054'080
- Otras cuentas por pagar: \$ 189'274
- Créditos diferidos: \$ 18'932

Endeudamiento



Perfil de Deuda

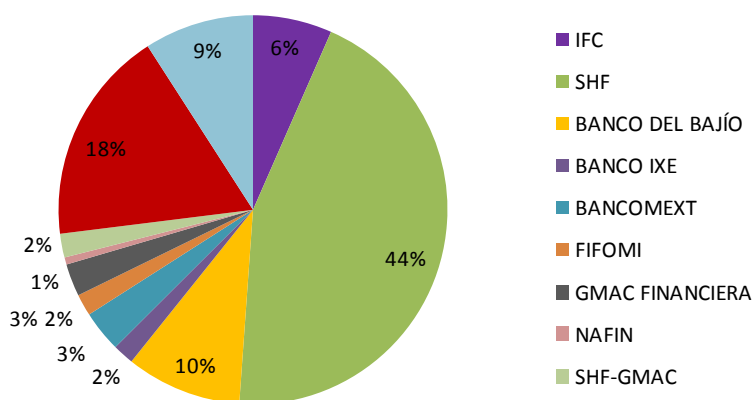
A continuación, se muestra el desglose de los pasivos bancarios y bursátiles en el balance de HV al 30 de septiembre de 2009.

Fuente de Fondo	Saldo
IFC	184,152,048
SHF	1,245,797,650
BANCO DEL BAJÍO	268,250,319
BANCO IXE	49,697,761
BANCOMEXT	96,442,365
FIFOMI	50,003,071
GMAC FINANCIERA	75,773,289
NAFIN	16,554,306
SHF-GMAC	55,701,329
VERTICB07	500,000,000
VERTICE 01009	254,000,000
Total	2,796,372,138

*Cifras en miles

En la gráfica siguiente se puede observar la sana diversificación en materia de fondeo con que cuenta la Empresa:

Perfil de deuda



Políticas de Tesorería

Las acciones que lleva a cabo la Tesorería de Hipotecaria Vértice tienen como objetivos principales:

- Mantener la liquidez necesaria (al menos 1% de los activos totales), para cumplir oportunamente con los compromisos de nuestros clientes, acreedores y proveedores.
- Administrar eficiente y transparentemente los recursos de la empresa, de manera que sea posible informar de forma oportuna, confiable y veraz de todos los movimientos a la Dirección de Finanzas para la toma de decisiones.

Todos los movimientos de las cuentas bancarias de HV (entradas y salidas), se podrían clasificar en los siguientes conceptos Créditos individuales, Crédito Puente, Pago a Terceros y Gastos:

a) Individuales

- Individualización: venta de viviendas de contado o vía INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF o alguna otra institución.
- Recuperación de créditos: liquidación de saldos, adjudicación de bienes.
- Cobranza referenciada: pago de mensualidades, valores de liberación, intereses ordinarios y moratorios y gastos de cobranza.
- Líneas nuevas de fondeo: recursos de nuevas líneas pactadas con instituciones de crédito, bursatilizaciones, SHF y banca de desarrollo.
- Administración de cartera: compra y administración de cartera.

b) Puente

- Cobranza referenciada: pago de mensualidades, intereses ordinarios y moratorios, gastos de cobranza, comisiones por ampliación, etc.
- Pago de valores de liberación: liberación de hipoteca para la individualización.
- Líneas nuevas de fondeo: recursos de nuevas líneas pactadas con instituciones de crédito, SHF y banca de desarrollo.
- Anticipos: puede ser hasta el 20% sobre el crédito autorizado por Hipotecaria Vértice.
- Ministraciones (avance de obra): fondeo de recursos al promotor por avance de obra - regularmente son cada 15 días-.
- Administración de cartera: compra y administración de cartera.

c) Pago a terceros:

- Notarios: pagos de gastos notariales por escrituración, poderes, escrituras, certificados de libertad de gravamen.
- Peritos valuadores: pago x elaboración de Avaluos, para los créditos individuales y puente)
- Proveedores de consulta de Buró de Crédito y Estudio Socioeconómico: pago por la consulta y estudio de los posibles acreditados de individual y puente.
- Fondeadores: pago de pasivos, intereses, comisiones y diversos.

d) Gastos

- Impuestos: pago de ISR, IETU, IVA, retenciones de ISR por honorarios, arrendamiento, retenciones de IVA.
- Proveedores: pago de renta, teléfono, luz, agua, mantenimiento, papelería, seguros, gastos de representación, publicidad y diversos.
- Nómina: gastos de administración, impuestos, 2% sobre nómina, fondo de ahorro, vales de despensa, INFONAVIT, seguro social por medio de Servicios Corporativos HV S.A. de C.V.
- Reembolsos: comprobación de gastos y fondos revolventes.

La Compañía tiene establecidas las siguientes políticas:

1. Se programan, con dos días de anticipación, las Ministraciones por avance de obra de los desarrollos de construcción.
2. Con respecto a los créditos individuales, se revisa la programación con tres días de anticipación, de forma que sean liquidados el día siguiente o al tercer día.
3. Los pagos a terceros y gastos se programan con cuatro días de anticipación para liquidar al quinto día; sin embargo, se revisa la programación de pagos en forma diaria para su pago en tiempo y forma.
4. Todas las operaciones mayores a \$ 100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 MN) deben ser entregadas con sello de autorización de Mesa de Control antes de 13:00 p.m.
5. Diariamente, los remanentes de Tesorería se invierten en Mesa de Dinero bajo las mejores condiciones del mercado.

Créditos y Adeudos Fiscales

Hipotecaria Vértice está al corriente con todas sus obligaciones fiscales.

Limitaciones Financieras de La Compañía

Originadas por las obligaciones que Hipotecaria Vértice tiene con sus fondeadores y con SHF –por el otorgamiento de la Garantía de Pago Oportuno al 65%-, la Compañía tiene las siguientes limitaciones financieras:

- **Índice de Capitalización** =
$$\frac{\text{Capital Neto}}{\text{Total de Activos Sujetos a Riesgo de Crédito}} > 8\%$$
- Reservas Constituidas
$$\frac{\text{Reservas Constituidas}}{\text{Reservas Requeridas}} > 100\%$$
- **Índice de Morosidad Puente** =
$$\frac{\text{Cartera Puente Vencida}}{\text{Cartera Puente Total}} < 10\%$$

(IMOR)

 - En caso de que el IMOR puente sea mayor que 10%, se genera una nueva obligación:

$$\frac{\text{Estimaciones Preventivas}}{\text{Cartera Vencida Total}} < 60\%$$

Índice de Cobertura Total (ICOB)
- **Índice de Morosidad Individual** =
$$\frac{\text{Cartera Individual Vencida}}{\text{Cartera Individual Total}} < 10\%$$

(IMOR)

 - En caso de que el IMOR puente sea mayor que 10%, se genera una nueva obligación:

$$\frac{\text{Estimaciones Preventivas}}{\text{Cartera Vencida Total}} < 60\%$$

Índice de Cobertura Total (ICOB)
- Pasivos Bursátiles de Corto Plazo / Pasivo Total > 5%
 - En caso de que esta razón sea mayor que 5% pero menor que 10% se genera una nueva obligación:

$$\frac{\text{(Disponibilidades + Inversiones en valores – Valor de residuales y constancias registradas en inversiones en valores – Otras disponibilidades o inversiones en valores restringidas)}}{\text{Saldo de pasivos bursátiles con vencimiento menor o igual a un año}} \geq 30\%$$

Liquidez
- Pasivos Bursátiles
$$\frac{\text{Pasivos Bursátiles}}{\text{Pasivo Total}} < 10\%$$

Recursos de Capital

En los últimos 3 ejercicios, la Compañía ha recibido diversas aportaciones de capital en efectivo por parte de los accionistas de la sociedad:

En febrero de 2006, los accionistas de HV acordaron aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de \$26'500,000.00 (Veintiséis Millones Quinientos Mil Pesos 00/100 M.N.); posteriormente, en noviembre de 2006 se acordó aumentar nuevamente el capital social en su parte variable, en la cantidad de \$30'000,000.00 (Treinta Millones de Pesos 00/100 M.N.).

En enero de 2008, se aumentó el capital social en su parte variable en la cantidad de \$31'000,000.00 (Treinta y Un Millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la aportación en efectivo por parte de Controladora Vértice, S.A. de C.V. Posteriormente, en febrero de 2008 se acordó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de \$3'950,000.00 (tres millones novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), nuevamente mediante la aportación en efectivo por parte de Controladora Vértice, S.A. de C.V.

Derivado del ingreso del International Finance Corporation ("IFC") al capital de HV en mayo de 2008, se aumentó el capital social en su parte variable en la cantidad de \$59'023,667.00 (cincuenta y nueve millones veintitrés mil seiscientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.).

El 9 de febrero de 2009, la asamblea de accionistas de HV acordó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de \$51'770,797.00 (cincuenta y un millones setecientos setenta mil setecientos noventa y siete pesos 00/100 Moneda Nacional), mediante la aportación en efectivo por parte de cada uno de los accionistas en proporción a su porcentaje de participación, quedando actualmente el capital social de HV en la cantidad de \$256'277,792.00 (doscientos cincuenta y seis millones doscientos setenta y siete mil setecientos noventa y dos pesos 00/100 Moneda Nacional).

Conforme a los acuerdos celebrados con el IFC, ésta institución tiene la opción, a su entera discreción, en cualquier momento a partir del 1 de julio de 2008 y hasta el 31 de diciembre de 2009, de invertir en HV una cantidad en pesos, Moneda Nacional, no mayor al equivalente a EUA\$2'000,000.00 (dos millones de dólares de los Estados Unidos de América 00/100).

iii) Control Interno

El área de Auditoría Interna tiene la función de asistir a la Compañía para alcanzar sus objetivos mediante la revisión de los procesos de negocio, procedimientos y actividades con la finalidad de resaltar problemas y recomendar soluciones.

El punto primordial es lograr un estricto apego del personal a los lineamientos establecidos por la administración en los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como a ciertas leyes y ordenamientos legales que rigen la actividad financiera en la cual participa Hipotecaria Vértice.

Asimismo, es importante hacer hincapié en que el área de Auditoría es la encargada de reportar a la Dirección General y Comité de Auditoría sobre el cumplimiento o desviación de la administración en la ejecución de sus responsabilidades.

Al inicio de cada año se elabora un Plan Anual de Auditoría, el cual es presentado a la Dirección General y Comité de Auditoría (integrado por: José Ramón Gutiérrez de Luis, Samuel Suchowiecky Cohen, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Mark Zaltzman Rifkin; véase el apartado c). Para asegurar que las observaciones identificadas sean atendidas oportunamente, se tiene una reunión mensual con la Dirección General para la presentación de informes y seguimiento de observaciones.

Dentro de las funciones específicas del área de Auditoría Interna, se encuentran:

1. Ejecución de actividades recurrentes:
 - a) Elaboración de las Minutas del Comité de Comunicación y Control.
 - b) Seguimiento de las observaciones de auditorías realizadas.
 - c) Presentación de observaciones a la Dirección General.
2. Revisión de la información presentada en los Estados Financieros de la empresa.
3. Revisiones específicas de los procesos de la empresa conforme al Plan Anual de Auditoría.
4. Monitoreo de la entrega puntual de los reportes que deben ser enviados a fondeadores, reguladores, etc.
5. Seguimiento para asegurar que las observaciones producto de auditorías externas y/o revisiones por parte de las autoridades sean atendidas por la organización.

e) Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de la Compañía al tercer trimestre de 2009.

El siguiente análisis debe leerse en forma conjunta con los estados financieros internos y con las notas que los acompañan, los cuales han sido preparados de conformidad con las bases contables establecidas por la CNVB y con las NIF aceptadas en México. Dicha información está expresada en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de marzo de 2008, a menos que se indique lo contrario.

i) Resultado de la Operación

Ingresos Totales

Al 30 de septiembre de 2009, los ingresos totales de Hipotecaria Vértice ascendían a \$43,757 miles de pesos. Esta cifra fue 55.2% menor que la obtenida en septiembre de 2008 (\$97,741 miles de pesos).

Este decremento es, en primero lugar, resultado del considerable aumento en las estimaciones preventivas para riesgos crediticios (149.0%) que, a su vez, fue causado por el aumento en las incidencias en mensualidades vencidas de la cartera de la empresa derivadas de la afectación en la capacidad de pago que tuvo la crisis financiera mundial en nuestros acreditados. Es importante mencionar que, si bien, se ha experimentado dicho aumento a nivel empresa esto es un problema sectorial y que, gracias a las políticas de cobranza ejecutadas por la Compañía, se ha logrado mantener la Cartera Vencida en niveles moderados.

Otra causa importante de la baja en los ingresos de la Compañía es el aumento en los gastos por intereses; a finales de septiembre de 2008 ascendían a \$140,645 miles de pesos, a la misma fecha del año siguiente contaban \$164,807 miles de pesos -un aumento de 17.2%-. El costo de fondeo aumentó de manera considerable debido, principalmente, al aumento sectorial en el riesgo de incapacidad de pago por parte de las SOFOMES; sin embargo, Hipotecaria Vértice se encuentra al corriente con todos sus pagos.

Egresos

A pesar de que el número de empleados de Hipotecaria Vértice aumentó, al final del tercer trimestre de 2009, los egresos por concepto de gastos de administración sumaban \$64,881 miles de pesos -15.4% menos que al final del mismo periodo de 2008-, gracias a la optimización de los gastos administrativos diferentes de la nómina.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación de Hipotecaria Vértice en el tercer trimestre de 2009 resultó en -\$21,124 miles de pesos. Aún cuando los ingresos por intereses –gracias a la estrategia expansiva que se ha seguido en la empresa- se mantuvieron desde 2008, el Resultado de Operación es negativo ; esto se debe, principalmente, a las cuestiones que afectan el cálculo de los ingresos totales (véase Ingresos Totales).

Utilidad Neta

Al 30 de septiembre de 2009, el Resultado Neto de la compañía fue -\$ 7,461 miles de pesos. La diferencia con respecto a la Utilidad de Operación se debe al rubro de Otros Productos.

ii) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

Activos

De septiembre 2008 a septiembre 2009, los activos de Hipotecaria Vértice crecieron en 30.9%, pasaron de \$2, 224,261 a \$2, 912,048 miles de pesos. La mayor parte de este rubro corresponde a la Cartera de Crédito Neta, que representa el 83.0% del total de los activos.

Activos Fijos

En septiembre de 2008, la Compañía poseía \$3,653 miles de pesos correspondientes al rubro de inmuebles, mobiliario y equipo. Para el presente año, esta cifra era \$3,461 miles de pesos –que representa una disminución de 5.2%-. Esto se debe a que Hipotecaria Vértice tiene la mayor parte de sus recursos invertidos en cartera.

Cartera de Crédito Individual

Del cierre del tercer trimestre 2008 al cierre del tercero de 2009, la cartera de crédito individual dentro de balance aumentó 63.8%. Pasó de \$691,466 a \$1, 132,962 miles de pesos, que están integrados por

\$1,035,450 miles de pesos de cartera individual vigente y \$97,512 miles de pesos de cartera individual vencida dentro de balance.

Además, la cartera de crédito individual fuera de balance correspondiente a septiembre de 2009 era \$93,945 miles de pesos -17.4% más que en septiembre de 2008, cuando se contaba con \$80,023 miles de pesos.

Cartera de Crédito Puente

La cartera de crédito puente dentro de balance, aumentó \$133,788 miles de pesos u 11.0% del 30 de septiembre de 2008 al 30 de septiembre de 2009.

La cartera de crédito puente fuera de balance, al cierre del tercer trimestre de 2009, fue de \$444,793 miles de pesos; superando por 12.8% los \$394,242 de 2008.

El crecimiento en el tamaño de la cartera de Hipotecaria Vértice sigue la estrategia de expansión aplicada por la empresa durante el año.

Cartera de Crédito Vigente

La cartera de crédito vigente de Hipotecaria Vértice alcanzó, a finales de septiembre de 2009, \$2,360,117 miles de pesos correspondiente al 93.9% de la cartera total y representa un incremento de 26.0% con respecto al saldo del mismo período del año anterior, que fue \$1,873,765 miles de pesos; de los cuales, la cartera de crédito individual representa el 43.9% y la de puente, el 56.1%.

Cartera Vencida

En septiembre de 2008, la cartera vencida estaba compuesta por \$45,711 miles de pesos de créditos individuales y \$15,778 miles de pesos de créditos puente. En septiembre de 2009, la cartera vencida de créditos individuales alcanzó \$97,512 miles de pesos y la de créditos puente, \$55,909.

La afectación que tuvo la crisis en la capacidad de pago de los acreditados de la Compañía causó un incremento de 149.5% en cartera vencida. Este crecimiento es inevitable, dado el aumento de cartera que está experimentando La Compañía y las situaciones actuales en el mercado; no obstante, se implementó una nueva estrategia de cobranza para mejorar este aspecto (véase el apartado b).

Cartera Renovada y Reestructurada

Al 30 de septiembre de 2009, el número de créditos renovados en la cartera de Hipotecaria Vértice, ascendía a 106,67 dentro y 39 fuera de balance. Además, se tenían 36 reestructuras, 26 dentro y 10 fuera de balance. En septiembre de 2008, existían 26 créditos con reestructurados dentro de balance y 10 fuera de balance. Existían 66 renovaciones dentro de balance y 37 fuera de balance.

Para diciembre de 2008, se habían renovado 135 créditos 67 dentro y 68 fuera de balance y existían 36 reestructuras 26 dentro y 10 fuera de balance.

En diciembre de 2007, la cartera renovada estaba compuesta por 41 créditos dentro y 28 fuera de balance; la reestructurada por 24 créditos dentro y 3 fuera de balance.

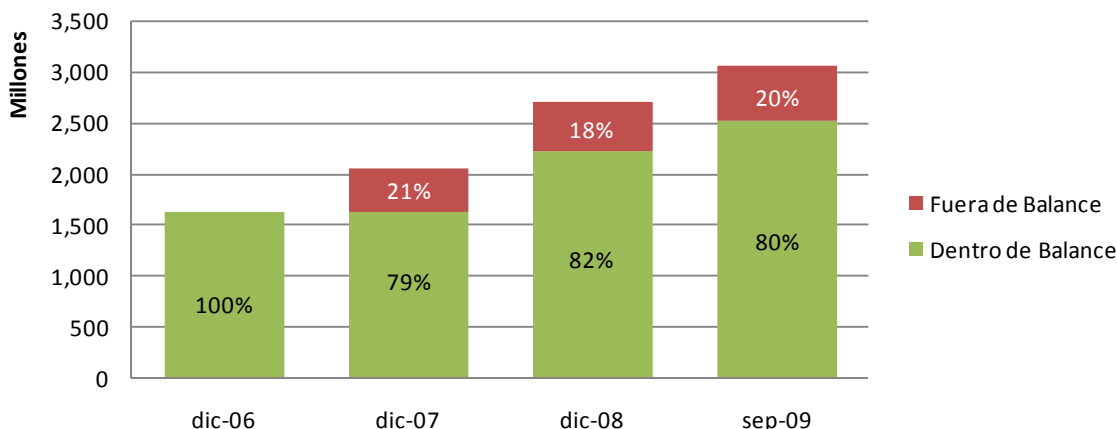
Un año antes es decir a diciembre de 2006, se tenían 16 créditos renovados dentro de balance y 5 fuera de balance y 2 créditos reestructurados dentro de balance.

Cartera Neta No obstante el crecimiento de 149.0% de la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios, gracias a la exitosa estrategia de expansión implementada por Hipotecaria Vértice, la Cartera de Crédito Neta⁷ asciende a \$2, 417, 205 miles de pesos en septiembre de 2009; 27.5% por encima de los \$1, 896,641 miles de pesos con que se contaba al cierre del tercer trimestre de 2008.

Cartera Administrada Total

La cartera administrada total de Hipotecaria Vértice alcanzó, en septiembre de 2009, un saldo de \$3,052,275 miles de pesos (26.7% por encima de los \$2,409,519 miles de pesos con que se contaba en septiembre de 2008) -82.4% de ésta se encuentra dentro del balance de la Compañía-.

Evolución de la Cartera Total



Pasivos

Al 30 de septiembre de 2009 los pasivos totales de la Compañía ascendían a \$2, 584,931 miles de pesos. Comparando con el cierre del tercer trimestre de 2008, se observó un crecimiento de 32.3% en este rubro debido, principalmente a la adquisición de nuevos préstamos por parte de diversas instituciones como SHF, IFC y GMAC Financiera, con el fin de fondar el crecimiento de la Cartera de Créditos.

Capital

Durante el periodo comprendido de septiembre de 2008 a septiembre de 2009, el capital contable de Hipotecaria Vértice pasó de \$270,277 miles de pesos a \$327,117 miles de pesos. El aumento -de 21.0%- fue causado, en su mayoría, por un significativo aumento en el capital social (véase Inversiones de Capital) y en Resultado de Ejercicios anteriores.

f) Estimaciones Contables Críticas

Consisten en Reservas que se generan para cubrir cuentas incobrables relacionadas con cartera y se calculan de acuerdo con las Condiciones Generales de Financiamiento de SHF.

Los créditos se separan en individuales y puente y se ordenan de acuerdo con el deterioro de cartera que presenten para calcular la reserva por concepto de probabilidad de incumplimiento. La cartera crediticia se

⁷ Entiéndase Cartera de Crédito Neta como la suma del total de la Cartera de Crédito Vencida y el de la Cartera de Crédito Vigente menos la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios.

clasifica de acuerdo al número de pagos incumplidos y según el resultado de la clasificación –tomando una tabla para individual y una para puente-, se obtiene el porcentaje necesario correspondiente para proceder a utilizarse en el cálculo de la reserva preventiva por riesgo de crédito.

Por otro lado, también se reserva un monto por concepto de severidad de la pérdida, dado el incumplimiento que consiste en el cociente que resulte de dividir el saldo insoluto del crédito en unidades de inversión, a la fecha de la constitución de reservas, entre el valor en unidades de inversión de la vivienda objeto del crédito, a la fecha del otorgamiento del crédito.

5) Administración

a) Auditores Externos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, 2007, 2006 y 2005 presentados en este Prospecto fueron auditados por el despacho de auditores Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (Deloitte). En opinión de los auditores los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007, 2006 y 2005, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Vértice y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por los años que se mencionan, de conformidad con las bases contables emitidas por la CNBV.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (Deloitte) no presta otro tipo de servicio a Hipotecaria Vértice.

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

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

Una vez realizado este proceso se determina el despacho Auditor Externo, que en este caso fue Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (Deloitte) y no ha habido cambio de Auditor Externo en los últimos cuatro años.

b) Operaciones con partes relacionadas

Saldos y transacciones con partes relacionadas (miles de pesos).

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran por una cuenta por cobrar de \$1,978 y una cuenta por pagar de \$722 respectivamente, en adición al préstamo bancario que la Sociedad mantiene con el IFC con un saldo al 31 de diciembre de 2008 de \$116,470.

La Sociedad ha realizado transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por los siguientes conceptos:

	2008	2007
Gastos de Administración- Servicios Corporativos HV, S.A. de C.V.	39,979	37,699
Intereses Pagados- IFC	1,662	-
Total	41,641	37,699

c) Administradores y Accionistas.

La administración y representación de Hipotecaria Vértice está a cargo de un Consejo de Administración, que está conformado por los siguientes miembros propietarios y sus respectivos suplentes:

- José Ramón Gutiérrez de Luis (Presidente del Consejo)
 - Jaime Amkie Abadí (Consejero suplente)
- Samuel Suchowiecky Cohen (Vicepresidente del Consejo)
 - Enrique Gerardo Martínez Guerrero (Consejero suplente)
- Eduardo Amkie Abadí (Vocal)
 - Elías Abadí Cherem (Consejero suplente)
- Daniel Saadia Gitlin (Vocal)
 - Ari Saadia Gitlin (Consejero suplente)
- Elías Mekler Klachky (Vocal)
 - Samuel Cohen Motola (Consejero Suplente)⁸

Los miembros del Consejo de Administración fueron ratificados o designados por la asamblea ordinaria de accionistas celebrada el 1 de octubre de 2009. Se cuenta también con un Secretario no miembro del Consejo de Administración. El Consejo no cuenta con miembros independientes. Cada accionista o grupo de accionistas que represente por lo menos el 20% de las acciones emitidas con derecho a voto tienen derecho de nombrar un miembro del consejo de administración y su respectivo suplente. Adicionalmente, el IFC tiene derecho a nombrar un miembro del consejo de administración y su suplente, siempre y cuando sea titular por lo menos del 10% de las acciones emitidas con derecho a voto.

El consejo de administración tiene a su cargo todos y cada uno de los negocios y estrategias de la sociedad, lleva a cabo todas las operaciones, actos y contratos que se relacionan con el objeto de la misma y representa a HV ante toda clase de personas y autoridades administrativas y judiciales, ya sean civiles, del trabajo, penales o de cualquier otra naturaleza; federales, locales o municipales.

La asamblea de accionistas y el consejo de administración tienen la facultad de aprobar la constitución de comités para apoyar al consejo de administración en sus funciones (los "Comités Ejecutivos"). La integración de los Comités Ejecutivos, sus funciones y reglas de operación (incluyendo periodicidad de sesiones, quórums de asistencia y votación, entre otros) son determinadas por el órgano que las constituya.

A continuación, se describen las facultades generales y funcionarios de cada uno de los Comités Ejecutivos que operan actualmente:

Comité de Auditoría

Sus funciones incluyen: (i) la selección de los auditores externos de la Sociedad, (ii) la revisión y aprobación del plan de auditoría y de los resultados de la auditoría externa de la Sociedad, (iii) la aprobación de cualquiera servicios no contables proporcionados por los auditores externos de la Sociedad, y (iv) la revisión de los sistemas de control interno y de reporte de información financiera de la Sociedad. El Comité de

⁸ Ninguno de los consejeros suplentes labora en la Empresa.

Auditoría de Hipotecaria Vértice se reúne por lo menos cuatro veces al año y una vez cada trimestre calendario.

Sus miembros son:

- José Ramón Gutiérrez de Luis (Vocal)
- Samuel Suchowiecky Cohen (Vocal)
- Enrique Gerardo Martínez Guerrero (Vocal)
- Mark Zaltzman Rifkin (Invitado con voz pero sin voto)

Los miembros de los Comités Ejecutivos antes descritos cuentan con una amplia trayectoria y experiencia en temas de contabilidad y finanzas.

Comité de Planeación y Finanzas

Sus funciones consisten en la supervisión y revisión de los activos y pasivos de la Sociedad y asuntos relacionados con sus políticas de crédito. El Comité de Planeación de la Sociedad se reúne por lo menos cuatro veces al año y una vez cada trimestre calendario.

El Comité de Planeación y Finanzas está conformado por:

- Samuel Suchowiecky Cohen (Vocal)
- Jaime Enrique Barona Cadena (Vocal)
- Mark Zaltzman Rifkin (Vocal)
- Fernando Mora Espíndola (Vocal)

Comité de Evaluación y Compensación

Las funciones del Comité de Evaluación y Compensación incluyen: (i) la supervisión y revisión de las políticas de compensación de la Sociedad y (ii) la revisión y aprobación de los paquetes de compensación de Ejecutivos de Primer Nivel de la Sociedad. El Comité de Compensación de la Sociedad se reúne por lo menos cuatro veces al año y una vez cada trimestre calendario.

Sus integrantes son:

- José Ramón Gutiérrez de Luis (Vocal)
- Samuel Suchowiecky Cohen (Vocal)
- Elías Mekler Klachky (Vocal)
- Mark Zaltzman Rifkin (Vocal)

Comité de Crédito

Las facultades del Comité de Crédito son aprobar los términos y condiciones para el otorgamiento de todo tipo de créditos, incluyendo sin limitar, créditos para la construcción, adquisición de terrenos y capital de trabajo, fijar las políticas y criterios para el otorgamiento de todo tipo de créditos, incluyendo las políticas y criterios aplicables para la autorización de créditos individuales y el delegar facultades al Comité de Dirección. Se reúne por lo menos una vez al mes o en cualquier momento por convocatoria de cualesquiera de sus miembros, hay quórum cuando estén presentes la mayoría de los miembros del Comité y las decisiones se toman por el voto afirmativo de la mayoría de los miembros presentes.

El Comité de Crédito está compuesto por:

- José Ramón Gutiérrez de Luis (Vocal)

- Samuel Suchowiecky Cohen (Vocal)
- Jaime Amkie Abadi (Vocal)
- Jaime Enrique Barona Cadena (Vocal)
- Ari Saadia Gitlin (Vocal)

Comité de Dirección

Está facultado para revisar y decidir sobre asuntos relacionados con la operación de la Compañía, así como otorgar las autorizaciones necesarias para realizar las ministraciones de los créditos solicitados y para autorizar el otorgamiento de créditos hasta por la cantidad de \$2'000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) de conformidad con las políticas y criterios autorizados por el Comité de Crédito. Asimismo, el Comité de Dirección tiene la facultad para modificar condiciones de crédito hasta en 50 puntos base de la aprobación del Comité de Crédito. No obstante, cualquier modificación realizada por el Comité de Dirección deberá ser convalidada por el Comité de Crédito. El Comité de Dirección se reúne a convocatoria de cualquiera de sus miembros, habrá quórum cuando estén presentes la mayoría de los miembros del comité y las decisiones serán tomadas por mayoría de los miembros presentes.

El Comité está integrado por:

- Samuel Suchowiecky Cohen (Director General)
- Mark Zaltman Rifkin (Director General Adjunto de Administración y Finanzas)
- Jaime Enrique Barona Cadena (Director General Adjunto de Crédito)
- Fernando Mora Espindola (Director General Adjunto de Recuperación de Crédito)
- Nicole Haidar Olascoaga (Director Jurídico)
- Francisco Martin Torres Luquin (Director de Finanzas)
- Héctor Israel López Romero (Director de Administración)
- Jorge Alberto García Briseño (Director Comercial)
- Moisés Nahmad Fierro (Director de Supervisión de Garantías)

Comité de Control y Comunicación

Tiene por función verificar el cumplimiento de la normatividad relativa a la prevención de operaciones ilícitas. Se reúne a solicitud de cualquiera de sus miembros y sesiona con una periodicidad no mayor a treinta días naturales. Para que las sesiones puedan celebrarse válidamente, se requiere que se encuentre presente la mayoría de los miembros. Las decisiones se toman en virtud del voto favorable de la mayoría de los miembros presentes en la sesión; en caso de empate, el presidente tiene voto de calidad. De cada sesión se levanta un acta, en la que se asientan las resoluciones que se adopten. Las actas deben estar firmadas por el presidente y el secretario del Comité o, en su caso, por sus respectivos suplentes. Habrá quórum cuando estén presentes la mayoría de los miembros y las decisiones serán tomadas por mayoría de los miembros presentes.

El Comité está integrado por:

- Héctor Israel López Romero (Presidente)
- Nicole Haidar Olascoaga (Secretario)
- Carlos Amaya Hernández (Oficial de Cumplimiento)
- Ramón Sánchez (Vocal con voz pero sin voto)

Principales Funcionarios de Hipotecaria Vértice

La operación de la Compañía es responsabilidad de los directores de la misma, quienes están conformados por una Dirección General, 3 Direcciones Generales Adjuntas y 6 Direcciones:

Nombre	Puesto	Edad
Samuel Suchowiecky Cohen	Director General	42
Jaime Enrique Barona Cadena	Director General Adjunto de Crédito	39
Fernando Mora Espíndola	Director General Adjunto de Recuperación de Crédito	52
Mark Zaltzman Rifkin	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	37
Francisco Martín Torres Luquin	Director de Finanzas	36
Nicole Haidar Olascoaga	Directora Jurídica	35
Jorge Alberto García Briseño	Director Comercial	48
Moisés Nahmad Fierro	Director de Supervisión de Garantías	36
Héctor Israel López Romero	Director de Administración	35

Ing. José Ramón Gutiérrez de Luis

Accionista y Presidente del Consejo de Administración de Hipotecaria Vértice. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero. Actualmente, además de su posición en la Compañía, funge como: Socio-Director General de Corporación Financiera de Arrendamiento S.A. de C.V., Arrendadora y Financiera; Socio-Director y Vice-presidente del Consejo de Administración de Ficein S.A. de C.V., Unión de Crédito; Accionista y Director General de Patrimonial Ficein S.A. de C.V., Tenedora Accionaria, inversionista en sector inmobiliario, transporte y agroindustria; Accionista y Consejero de Enconfianza S.A. de C.V., microfinanciera; Consejero Patrimonial de Stores S.A. de C.V., franquicias de ropa HUGO BOSS y Consejero de Incubadora Agroindustrial de ACTIVA SA de CV, desarrolladora del sector para invernaderos, en el Estado de Querétaro.

Es Ingeniero Civil por la Universidad la Salle. Posee un Doctorado en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, expedido por la Universidad Politécnica Madrid, España. Cuenta con estudios en Dirección de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y un diplomado en Finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Sr. Eduardo Amkie Abadí

Miembro propietario del Consejo de Administración de Hipotecaria Vértice. Cuenta con 17 años de experiencia como accionista y Presidente de Consejo de Administración de Corporación Financiera de Arrendamiento, S.A. De C.V., y 9 años como Presidente de Consejo de Administración de Ficein, S.A. De C.V.

El Sr. Amkie conoce el mercado de vivienda a fondo, ya que ha trabajado en él 20 años como inversionista y promotor de varios proyectos de construcción tanto habitacionales como de oficinas.

Ing. Daniel Saadia Gitlin

Accionista y miembro propietario del Consejo de Administración de Hipotecaria Vértice desde hace dos años. Posee 20 años de experiencia en la Dirección General y accionista de un grupo de empresas, líder en México, en fabricación de todo tipo de productos textiles para el hogar y su comercialización por medio de ventas por catálogo y modelo de franquicias.

Es Ingeniero Industrial titulado por la Universidad de Tel-Aviv, Israel donde estudió durante el periodo comprendido de 1985 a 1990. Cuenta, también, con una maestría en Dirección de Empresas otorgada por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) en México D.F. (1996-1998).

Elias Mekler Klachky

Miembro del consejo de Hipotecaria Vértice desde el presente año. Funge como miembro del Consejo de Administración de diversas empresas, entre las que se encuentran: Heliocol de México S.A. de C.V., Agropark S.A., Comexhidro S.A. de C.V. y Bioetamex S.A. de C.V. También, ha sido Director General de diferentes empresas y asociaciones como: Tinturama, S.A. de C.V., Texturadora Moderna, S.A. de C.V., Agropark, Asociación Industrial Tlanepantla, Consejo Coordinador de Asociaciones Industriales y Amigos de la Universidad Hebrea de Jerusalén.

Estudió la Licenciatura en Administración de Empresas en la Universidad Nacional Autónoma de México y la Maestría en Economía Agrícola por la Universidad Hebrea de Jerusalén.

Lic. Samuel Suchowiecky Cohen

Director General, Accionista y Socio Fundador de Hipotecaria Vértice, desde 2004. Es miembro del consejo de administración de la Compañía. El Sr. Suchowiecky es también Director del Consejo de Chartwell Management, una compañía que se dedica a la inversión en el desarrollo de los sectores comercial y turístico; asimismo, es parte de los Consejos de Administración de diversas compañías enfocadas a los negocios. Previamente, fue Asociado Senior de Kuri Breña, Sanchez Ugarte, Corcuera y Aznar, S. C., una de las firmas de abogados más importantes de México.

Es Licenciado en Economía y Sociología por la Universidad de Austin, Texas y Licenciado en Derecho por la Universidad de Boston, Massachusetts.

Ha participado en el mercado hipotecario desde 1998, por lo que cuenta con gran experiencia en el rubro hipotecario.

C.P. Jaime Enrique Barona Cadena

Director General Adjunto de Crédito de Hipotecaria Vértice desde abril de 2009. Antes de recibir este nombramiento, desempeñó el cargo de Director de Planeación Estratégica y Riesgos (2007-2009) y Director de Finanzas (2006-2007) en la misma empresa. Su experiencia en el sector se remonta al año de 1994, cuando trabajó, por tres años, como Contador General de Hipotecaria Mexicana S.A. de C.V. Posteriormente, en 1997, se unió al equipo de Terras Hipotecaria, S.A. de C.V. como Director de Finanzas donde laboró por los siguientes seis años. Asimismo, desde 2004 y hasta 2005, fungió como Director de Riesgos en Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. SOFOL.

Cursó la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Iberoamericana (UIA) y posteriormente, hizo una maestría en Dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Lic. Fernando Mora Espíndola

Director General Adjunto de Recuperación de la Compañía desde enero del presente año. Cuenta con pleno conocimiento del mercado y la práctica hipotecaria: desde 2003 y hasta 2009 fue Director de Recuperación de Crédito en Patrimonio S.A. de C.V. SOFOL y de 2001 a 2003 desempeñó el mismo cargo en Hipotecaria Nacional SOFOL. También trabajo en Infomedia (servicios financieros) como Director de Negocios Financieros.

Formó parte del Consejo Consultivo del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE) durante el periodo 1999-2004. Asimismo, y desde 1999, es parte del Programa de Continuidad y Actualización de Alta Dirección de Empresa IPADE.

Tiene un Postgrado de Alta Dirección, otorgado por el Instituto Panamericano de Alta Dirección Empresarial (IPADE) en 1999. Cuenta con la certificación de Asesor Financiero Apoderado CNBS, expedida por IMV – Grupo Financiero Proburs en 1992.

Realizó sus estudios de Licenciatura en Administración en la Universidad del Valle de México de 1978 a 1985.

Ing. Mark Zaltzman Rifkin

Director General Adjunto de Administración y Finanzas de Hipotecaria Vértice desde abril de 2009. Durante el periodo comprendido desde 2001 a 2009, fungió como Director de Finanzas y Planeación de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SOFOM ENR. Anteriormente, fue el Gerente de Desarrollo de Negocios de Grupo ICA de 1995 a 1998.

Recibió el grado de Ingeniero Civil y Ambiental de la Universidad de Tulane, donde estudió de 1990 a 1994. Posteriormente, estudió un Maestría en Administración de Empresas (MBA) en la Universidad de Georgetown (1998-2000)

Lic. Francisco Martín Torres Luquin

Director de Finanzas de la Compañía desde 2007. Durante ese año, desempeñó el cargo de Director Regional de Finanzas y Administración en Corporativo GEO, S.A. de C.V. Trabajó en Industrias Innopack, S.A. de C.V. desde 1996 hasta 2007 y ocupó diversos cargos durante ese periodo: Director de Planeación Financiera y relación con Inversionistas (2007), Director Administración y Finanzas (2003-2007), Director de Planeación Financiera y relación con Inversionistas (2002-2003), Gerente de Planeación Financiera y relación con Inversionistas (1998-2002) y Gerente de control y Evaluación (1996-1998).

Cursó la Licenciatura en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas en la Universidad Panamericana durante el periodo comprendido entre 1992 y 1997.

Lic. Nicole Haidar Olascoaga

Directora Jurídica de Hipotecaria Vértice desde febrero de 2008; antes de obtener dicho cargo y desde 2005, fungió como subdirectora jurídica en la misma empresa. Laboró en White & Case S.C., firma de abogados global que cuenta con despachos internacionales, de 1999 a 2004: primero, de 1999 a 2002, como Asociada y después de 2002 a 2004, como Consultor Externo.

Cursó la Licenciatura en Derecho en la Universidad Anáhuac del Norte (1994-1998) y obtuvo una Maestría en Derecho Americano de la Universidad de Boston (2001-2002).

Lic. Héctor Israel López Romero

Director de Administración de Hipotecaria Vértice desde 2004. Trabajó en Grupo Piasa, S.A. de R.L. de C.V. durante los periodos discontinuos 2002-2004 (como Subdirector de Administración y Finanzas) y 1996-1998 (como Gerente de Contabilidad). Desde 1998 hasta 2002 desempeñó el cargo de Director de Operaciones en Terras Hipoteca, S.A. de C.V.

Lic. Jorge Alberto García Briseño

Director Comercial de Hipotecaria Vértice S.A. de C.V., SOFOM ENR. Fue contratado por la Compañía en 2008 como Director de Operaciones; en mayo del presente año, fue ascendido a su puesto actual. Cuenta con amplia experiencia en el ámbito, pues se ha desenvuelto en él casi 14 años. Desde 1995, y hasta 2007, desempeñó el cargo de Subdirector de Crédito Hipotecario en HSBC, S.A.; posteriormente, de mayo de 2007 a octubre de 2008, fungió como Director de Crédito Hipotecario en Banco Azteca, S.A.

Obtuvo el grado de Licenciado en Actuaría de la Universidad Anáhuac, donde estudió a partir de 1979 y hasta 1983. Después, realizó su Maestría en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (1985-1987).

Lic. Moisés Nahmad Fierro

Director de Supervisión de Garantías de Hipotecaria Vértice desde marzo de 2009. Ha laborado cinco años en la Compañía, como Gerente Técnico (2004-2006) y como Subdirector de Supervisión Técnica (2006-marzo 2009). Trabajó en construcción durante 11 años: en Shamosh- Helfon y Asociados, S.A. de C.V., como Gerente de proyectos (2003-2004); como Arquitecto Independiente (2000-2003); como Técnico Bioclimático en un Taller de Arquitectura Solar (1998-1999); como Proyectista en Sotelo Arquitectos, S.A. de C.V. (1997) y como Auxiliar de Residente de Obra en Origen Proyectos S.A. de C.V. (1993-1995).

Se tituló como Licenciado en Arquitectura de la Universidad Tecnológica de México en el año 2000 y tomó un Diplomado en Crédito en la Escuela Bancaria Comercial durante el periodo 2006-2007.

Con relación a los accionistas de HV, el pasado 4 de enero de 2008, la asamblea de accionistas reconoció y ratificó la transmisión de la totalidad, menos una, de las acciones representativas del capital social de HV a la empresa Controladora Vértice, S.A. de C.V. Posteriormente, con fecha 21 de mayo de 2008 la asamblea de accionistas aprobó la emisión, suscripción y pago por parte del International Finance Corporation (“IFC”) del 15% del capital social de HV y el consecuente aumento en el capital social en su parte variable. Derivado de lo anterior, el accionista mayoritario de HV es Controladora Vértice, S.A. de C.V., con el 84.99% de participación en el capital social, seguido del IFC con el 15% de participación y Samuel Suchowiecky Cohen con 0.01% de participación.

d) Estatutos Sociales y otros convenios

Para el análisis de planes de compensación para ejecutivos de HV y como auxiliar de las actividades del Consejo de Administración, la asamblea de accionistas constituyó el Comité de Evaluación y Compensación que tiene entre sus funciones la supervisión y revisión de las políticas de compensación de la sociedad y la revisión y aprobación de los paquetes de compensación de ejecutivos de primer nivel.

A la fecha del presente Prospecto no existe ningún fideicomiso por el cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital social de HV.

Como parte de la entrada del IFC al capital social de HV, se celebró un convenio entre accionistas por virtud del cual fue necesario reformar en su totalidad los estatutos sociales de HV. Los estatutos actuales de HV establecen que ningún accionista podrá transmitir o gravar acciones de la sociedad salvo que se trate de transmisiones previstas y autorizadas por los propios estatutos y siempre y cuando dichas transmisiones y gravámenes sobre acciones se realicen o constituyan en apego a lo dispuesto en los estatutos sociales. Los estatutos de HV prevén la transmisión de acciones en los siguientes casos (i) una transmisión a una filial de cualquier accionista; (ii) una transmisión realizada con apego al procedimiento de derecho de primera oferta previsto en los estatutos; (iii) una transmisión realizada con apego al procedimiento de derecho de venta conjunta previsto en los estatutos; o (iv) una transmisión efectuada conforme a los procedimientos de derechos de venta forzosa previstos en los estatutos de HV. La creación de cualquier gravamen sobre las acciones representativas del capital social de HV requiere la previa aprobación del consejo de administración o la asamblea de accionistas.

Conforme a los estatutos sociales de HV, la determinación del quórum de asistencia para el establecimiento de asambleas de accionistas y sesiones del consejo de administración y requisitos de votación para la aprobación de asuntos, dependen de los asuntos a tratar en dichas asambleas o sesiones. Los estatutos sociales clasifican los asuntos a resolver en Asuntos de Supermayoría, Asuntos de Mayoría Especial y Asuntos de Mayoría. Salvo que los asuntos a tratar resulten ser Asuntos de Supermayoría, de Mayoría Especial o Mayoría, por regla general para considerar legalmente instalada una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar presentes por lo menos la mayoría de las acciones emitidas con derecho a voto. En segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada una asamblea ordinaria de accionistas con el número de acciones con derecho a voto que se encuentren presentes en ese momento. Para la validez de las resoluciones adoptadas en asamblea ordinaria

de accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de la mayoría de las acciones presentes con derecho a voto. Para el caso de asamblea extraordinaria de accionistas, en primera convocatoria deberán estar presentes por lo menos el 75% de las acciones emitidas con derecho a voto. En segunda o ulterior convocatoria, deberán estar presentes por lo menos la mayoría de las acciones emitidas con derecho a voto. Para la validez de las resoluciones adoptadas en asamblea extraordinaria de accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de las acciones con derecho a voto que representen la mayoría de las acciones con derecho a voto.

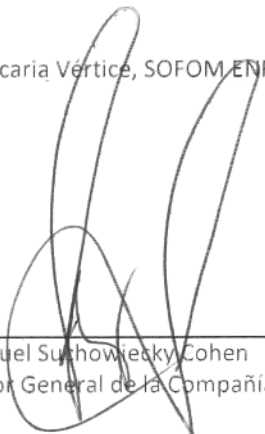
A continuación se describen los requisitos de quórum y votación para los Asuntos de Supermayoría, Asuntos de Mayoría Especial y Asuntos de Mayoría, tanto para asamblea de accionistas como para sesiones de consejo de administración, en el entendido que podrán tratarse asuntos en consejo de administración, salvo que los mismos deban ser resueltos por la asamblea de accionistas de conformidad con la legislación aplicable:

Tipo de Asunto	Quórum en asamblea en primera o ulterior convocatoria	Votación en asamblea de accionistas	Quórum en sesión en primera o ulterior convocatoria	Votación en sesión del consejo de administración
Supermayoría	Se requiere la presencia del 91% de las acciones	El voto afirmativo del 91% de las acciones con derecho a voto	La presencia de la totalidad de los miembros del consejo	El voto afirmativo de la totalidad de los miembros del consejo
Mayoría Especial	Se requiere la presencia del 75% de las acciones	El voto afirmativo del 75% de las acciones con derecho a voto	La presencia de 3 de 5 miembros salvo que en casos en particular los estatutos requieran la presencia de 4 de 5 miembros	El voto afirmativo de por lo menos 3 de 5 miembros, salvo que en casos en particular los estatutos requieran 4 de 5 miembros
Mayoría	En primera convocatoria, se requiere la presencia del 75% de las acciones y en segunda o ulterior convocatoria el 51% de las acciones	En primera y segunda convocatoria el voto afirmativo de del 51% de las acciones con derecho a voto	La presencia de la mayoría de los miembros del consejo	El voto afirmativo de la mayoría de los miembros del consejo presentes

6) PERSONAS RESPONSABLES:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora 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.

Hipotecaria Vértice, SOFOM ENR



Samuel Szychowiecky Cohen
Director General de la Compañía



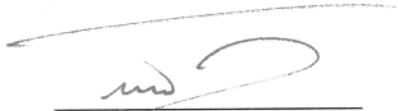
Mark Zalzman Rifkin
DGA de Administración y Finanzas



Nicole Haidar Olascoaga
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participando 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 concretar 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 al emisor 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 Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.



Gerardo Tietzsch Rodriguez Peña
Representante Legal

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



Gerardo Antonio Ayala San Vicente
Representante Legal

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

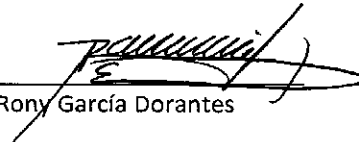
La presente constituye la hoja de firmas del Prospecto de Colocación del Programa Dual Revolvente de Certificados Bursátiles de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R., al 31 de diciembre de 2008, 2007, 2006 y 2005 y por los años que terminaron en esas fechas que se incluyen en el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

México D.F. a 5 de noviembre de 2009.

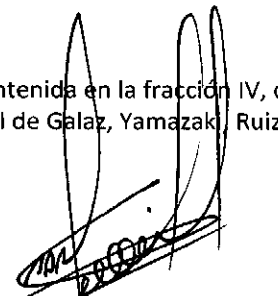
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu



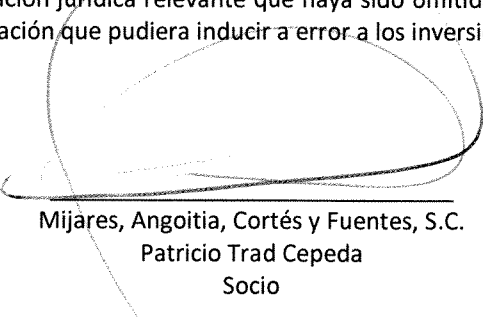
C.P.C. Rony García Dorantes

Asimismo, en cumplimiento de la disposición contenida en la fracción IV, del artículo 88 de la Ley del Mercado de Valores, firma el representante legal de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Guillermo Roa Luvianos

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.



Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.
Patricio Trad Cepeda
Socio

7) ANEXOS

a) Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2008 y
2007, y Dictamen de los auditores
independientes del 27 de febrero de
2009

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros 2008 y 2007

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas a los estados financieros	7

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
Fax: +52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Hemos examinado los balances generales de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y sus relativos estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

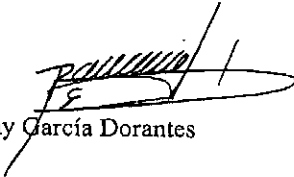
Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios contables utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En la Nota 1 se describen las operaciones de la Sociedad y las condiciones del entorno económico actual generado por la crisis financiera mundial que afectan a las mismas. En la Nota 2 se describen los criterios contables establecidos por la Comisión en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, los cuales utiliza la Sociedad para la preparación de su información financiera, así como las modificaciones a dichos criterios contables que entraron en vigor durante 2008, y debido a las cuales los estados financieros no son comparativos, así como otras que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009. En la Nota 3 se señalan las principales diferencias entre los criterios contables establecidos por la Comisión y las normas de información financiera mexicanas, aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades.

Deloitte.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en su situación financiera, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rony García Dorantes', with a large, stylized flourish extending from the end of the signature.

C.P.C. Rony García Dorantes

27 de febrero de 2009

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada

Balances generales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

Activo	2008		2007		Pasivo y capital contable	2008		2007	
	\$	5,616	\$	3,680		\$	315,000	\$	300,000
Disponibilidades					Pasivos bursátiles				
Inversiones en valores:					Préstamos bancarios y de otros organismos	1,751,567		1,205,071	
Títulos para negociar	39,098		60,000		Otras cuentas por pagar:				
Títulos conservados a vencimiento restringidos o dados en garantía	83,232		35,857		Impuesto sobre la renta por pagar	7,250		20,377	
Cartera de crédito vigente:	122,330		95,857		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	103,604		111,672	
Créditos al comercio	1,318,786		1,036,959		Créditos diferidos y cobros anticipados	110,854		132,049	
Créditos a la vivienda	826,461		566,058		Total pasivo	1,150		-	
Total cartera de crédito vigente	2,145,247		1,603,017						
Cartera de crédito vencida:									
Créditos al comercio	20,470		34,089		Capital contable:				
Créditos a la vivienda	52,559		34,089		Capital contribuido-				
Total cartera de crédito vencida	73,029		34,089		Capital social	220,070		126,096	
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	56,234		30,568		Capital ganado-				
Cartera de crédito, neta	2,162,042		1,606,538		Prima en venta de acciones	242		242	
Otras cuentas por cobrar	92,006		75,429		Reserva de capital	4,895		3,178	
Bienes adjudicados	14,777		7,621		Resultado de ejercicios anteriores	31,101		19,172	
Inversiones permanentes en acciones	2,661		2,793		Resultados por tenencia de activos no monetarios	-		191	
Mobiliario y equipo, Neto	3,419		2,440		Resultado neto	26,622		34,345	
Impuestos diferidos, Neto	24,875		9,724		Total capital contable	282,930		183,224	
Otros activos, Neto	33,775		16,262		Total pasivo y capital contable	2,461,501		1,820,344	
Total activo	\$ 2,461,501		\$ 1,820,344						

Cuentas de orden

Compromisos crediticios
Bienes en fideicomiso
Bienes en administración
Intereses devengados no cobrados de Cartera Vencida

2008	2007
\$ 817,607	\$ 761,641
\$ 1,359,338	\$ 1,172,121
\$ 471,347	\$ 432,645
\$ 5,714	\$ 704

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	2008	2007
Ingresos por intereses	\$ 323,521	\$ 296,861
Gastos por intereses	202,668	169,128
Resultado por posición monetaria, neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>(7,922)</u>
Margen financiero	120,853	119,811
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>28,581</u>	<u>21,825</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	92,272	97,986
Comisiones y tarifas cobradas, neto	<u>24,007</u>	<u>19,017</u>
Ingresos totales de la operación	116,279	117,003
Gastos de operación y administración	<u>100,823</u>	<u>77,843</u>
Utilidad de la operación	15,456	39,160
Otros productos	4,918	11,806
Otros gastos	<u>395</u>	<u>1,086</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	19,979	49,880
Impuesto sobre la renta causado	7,597	20,825
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(15,151)</u>	<u>(5,688)</u>
	<u>(7,554)</u>	<u>15,137</u>
Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	27,533	34,743
Participación en el resultados de subsidiaras y asociadas	<u>(911)</u>	<u>(398)</u>
Resultado neto	<u>\$ 26,622</u>	<u>\$ 34,345</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Verice, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado					Total capital contable
	Histórico	Capital social Revaluado	Total	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Resultado por tenencia de activos no monetarios	
Saldos al 31 de diciembre de 2006	\$ 110,533	\$ 15,563	\$ 126,096	\$ 242	\$ 1,548	\$ 26,887	\$ 32,982	\$ -	\$ 187,755
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-									
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	1,630	31,352	(32,982)	-	(39,067)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(39,067)	-	-	191
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	1,630	(7,715)	(32,982)	191	(38,876)
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	34,345	-	34,345
Saldos al 31 de diciembre de 2007	110,533	15,563	126,096	242	3,178	19,172	34,345	191	183,224
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-									
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	1,717	32,628	(34,345)	-	-
Aumento de capital social	93,974	-	93,974	-	-	(20,890)	-	-	93,974
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,890)
Reclasificación de los efectos de actualización por la adopción de la NIF B-10	-	-	-	-	-	191	-	(191)	-
Total	93,974	-	93,974	-	1,717	11,929	(34,345)	(191)	73,084
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	26,622	-	26,622
Saldos al 31 de diciembre de 2008	\$ 204,507	\$ 15,563	\$ 220,070	\$ 242	\$ 4,895	\$ 31,101	\$ 26,622	\$ -	\$ 282,930

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Estados de cambios en la situación financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	2008	2007
Actividades de operación:		
Resultado neto	\$ 26,622	\$ 34,345
Más (menos) – cargos (créditos) a resultados que no requirieron o (generaron) recursos-		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	28,581	21,825
Depreciación	1,029	750
Amortización	6,584	4,790
Impuestos diferidos	(15,151)	(5,688)
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	<u>911</u>	<u>398</u>
	48,576	56,420
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento de inversiones en valores	(26,473)	(95,857)
(Aumento) disminución de cartera de crédito, neta	(584,085)	49,032
Aumento de otras cuentas por cobrar	(16,577)	(40,503)
Aumento de bienes adjudicados	(7,156)	(3,151)
Disminución de gastos diferidos	-	154
Aumento (disminución) de préstamos bancarios y de otros organismos	546,496	(212,029)
(Disminución) aumento de impuesto sobre la renta	(13,127)	3,967
(Disminución) aumento de acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>(8,068)</u>	<u>55,793</u>
Recursos utilizados en la operación	(60,414)	(186,174)
Actividades de financiamiento:		
Pasivos bursátiles	15,000	222,149
Pago de dividendos	(20,890)	(39,067)
Aumento de capital social	<u>93,974</u>	<u>-</u>
Recursos generados en actividades de financiamiento	88,084	183,082
Actividades de inversión:		
Aumento de inversiones permanentes en acciones	(779)	(3,000)
Aumento de mobiliario y equipo	(2,008)	(1,182)
Aumento de otros activos	(24,097)	(18,242)
Aumento en créditos diferidos	<u>1,150</u>	<u>-</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	(25,734)	(22,424)
Aumento o (disminución) de disponibilidades	1,936	(25,516)
Disponibilidades al principio del año	<u>3,680</u>	<u>29,196</u>
Disponibilidades al final del año	<u>\$ 5,616</u>	<u>\$ 3,680</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

1. Actividades

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, (la Sociedad), está autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para otorgar créditos hipotecarios.

La Sociedad se dedica principalmente al otorgamiento de créditos individuales y puente para el financiamiento del sector inmobiliario.

La Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.

Como consecuencia de la desaceleración económica global que se acrecentó en el último trimestre de 2008, los mercados financieros mundiales han tenido un período de alta volatilidad, que desencadenó la quiebra y el rescate financiero de algunas instituciones financieras, principalmente en los Estados Unidos de América. Lo anterior trajo como consecuencia en el entorno local una aversión al riesgo de los inversionistas, que se vio reflejada en una caída de los mercados bursátiles, una contracción del crédito y una crisis de liquidez en el mercado, así como una depreciación del peso mexicano en relación al dólar americano de cerca de un 30% y el consecuente deterioro en el riesgo crediticio de algunas contrapartes, lo que generó una reducción en el margen financiero ajustado por riesgos crediticios de la Sociedad.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con las prácticas contables establecidas por la Comisión para instituciones de crédito, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de las instituciones se ajustará a las normas de información financiera aplicables en México (NIF), definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que las instituciones realizan operaciones especializadas.

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad se resumen a continuación:

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2008 y por el año que terminó en esa fecha incluyen saldos y transacciones de pesos de diferente poder adquisitivo. Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2007 y por el año que terminó en esa fecha están presentados en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007; en consecuencia, no son comparables.

- b. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados.
- c. **Cambio en políticas contables** - Los Estados Financieros emitidos por la Sociedad fueron preparados de acuerdo con las prácticas contables establecidas para Instituciones de Crédito como se explica en la nota uno antes descrita, en virtud de que la Sociedad reformó a partir de noviembre de 2007 sus estatutos sociales para desarrollar sus actividades financieras como una sociedad financiera de objeto múltiple no regulada.

A partir del 1° de enero de 2008, entraron en vigor las siguientes NIF e INIF promulgadas por el CINIF durante 2007:

NIF B-10, "Efectos de la inflación".
 NIF D-4, "Impuestos a la utilidad".
 INIF 8, "Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única".

- **NIF B-10, Efectos de la inflación** - Hasta 2007, la NIF B-10 establecía el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. A partir de 2008, solo se deben reconocer estos efectos en un entorno económico inflacionario (inflación acumulada en los tres últimos ejercicios igual o superior a un 26%). Al operar durante el ejercicio de 2008 en un entorno no inflacionario, la Sociedad preparó sus estados financieros de 2008 sin reconocer los efectos de la inflación, mientras que los estados financieros de 2007 se presentan expresados en unidades monetarias de poder adquisitivo de esa fecha, en la cual se aplicó por última ocasión el método integral de reexpresión, en virtud de que la NIF B-10 establece que este cambio contable debe reconocerse mediante la aplicación prospectiva.

Con fecha 1° de enero de 2008, se llevaron a cabo las siguientes reclasificaciones de conformidad con lo establecido en la NIF B-10:

- El resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado, integrante del exceso (insuficiencia) en la actualización del capital contable de ejercicios anteriores, se reclasificó al rubro de resultado de ejercicios anteriores.
- **NIF D-4, "Impuestos a la utilidad"** - Reubica las normas de reconocimiento contable a PTU causada y diferida en la NIF D-3, elimina el término de diferencia permanente, precisa e incorpora algunas definiciones y requiere que el saldo del rubro "efecto acumulado de ISR" se reclasifique a resultados acumulados, a menos que se identifique con alguna de las otras partidas que a la fecha estén pendientes de aplicarse a resultados.
- **INIF 8, "Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única"** - Establece que el Impuesto Empresarial a Tasa Única debe ser tratado como un impuesto a la utilidad y cómo deben reconocerse sus efectos en los estados financieros de la Sociedad.

Los principales criterios contables que sigue la Sociedad se resumen a continuación:

- d. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - A partir del 1 de enero de 2008, la Sociedad, al operar en un entorno no inflacionario, suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación. Hasta el 31 de diciembre de 2007, dicho reconocimiento resultó principalmente en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias.

La Sociedad mantiene en sus activos, pasivos y capital contable, los efectos de reexpresión determinados hasta el último periodo en el que operó en un entorno inflacionario, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2007 como se mencionó anteriormente.

Atendiendo a lo requerido en la NIF B-10, los porcentajes de inflación para los ejercicios de 2008 y 2007 fueron del 6.53% y 3.80% respectivamente. El porcentaje de inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es del 11.56%.

e. **Disponibilidades** - Están representados principalmente por depósitos bancarios en cuentas de cheques valuados a su valor de mercado (costo más rendimiento acumulado).

f. **Inversiones en valores** -

- **Títulos para negociar:**

Son aquellos valores que la sociedad tiene en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios como participantes del mercado. Están representados por inversiones temporales realizadas con el objeto de obtener rendimientos y mantener recursos disponibles a través de su colocación en mesas de dinero principalmente. Los rendimientos sobre estas inversiones se reconocen conforme se devengan y los efectos de su valuación en los resultados del ejercicio.

g. **Cartera de crédito** - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 90 días naturales en que ocurra el vencimiento.
- En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 90 días naturales de vencido.
- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales de vencida la primera amortización.
- En el caso de créditos revolventes, cuando no se haya realizado el pago de dos períodos de facturación.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento que el crédito pasa a cartera vencida.

Los intereses devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia de pago sostenido, el cual se considera cuando las instituciones de crédito reciben el pago sin retraso y en su totalidad de tres amortizaciones consecutivas, o bien el pago de una exhibición en los casos en que la amortización cubra períodos mayores a 60 días.

Los créditos renovados en los cuales el acreditado no haya liquidado en tiempo los intereses devengados o cuando menos el 25% del monto original del crédito, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

h. **Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad calculó la estimación preventiva para riesgos crediticios con una metodología basada en las disposiciones determinadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, en adición a ciertos parámetros que toman en cuenta el valor de las garantías que respaldan los créditos otorgados, asimismo, esta metodología fue aprobada de forma temporal por la CNBV determinando que las diferencias entre las mismas, no son significativas:

– *Créditos a la vivienda:*

La Sociedad debe calificar la cartera de crédito mensualmente de acuerdo con su grado de riesgo, incrementando la estimación preventiva para riesgos crediticios, aplicando un factor por concepto de deterioro en experiencia de pagos de la cartera, así como por la relación préstamo – valor de la vivienda conforme a los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.35%
1	2.43%
2	7.81%
3	19.43%
4	37.68%
5	64.24%
6 o más	100.00%

Para determinar las reservas por concepto de severidad de pérdida, deberá tomarse el cociente que resulte de dividir el saldo insoluto en Unidades de Inversión, a la fecha de constitución de reservas, entre el valor en unidades de inversión de la vivienda a la fecha del otorgamiento del crédito. Si el crédito cuenta con garantía por incumplimiento de primera pérdida del acreditado otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Fondo para la Vivienda (FOVI), y/o Instituciones de Seguros nacionales o internacionales autorizados por la SHCP, siempre y cuando éstas contemplen una calificación de grado de inversión o superior emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional, se restará al cociente mencionado en el párrafo anterior, el porcentaje de cobertura de la garantía; una vez obtenido el resultado anterior, se determinará el porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento, conforme con lo señalado en la tabla siguiente:

Cociente del saldo del crédito entre el valor de la vivienda menos Porcentaje de cobertura de garantía	Porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento
Mayor a 0.00 y hasta 0.35	1.97%
Mayor a 0.35 y hasta 0.50	17.55%
Mayor a 0.50 y hasta 0.65	31.14%
Mayor a 0.65 y hasta 0.70	34.38%
Mayor a 0.70 y hasta 0.75	37.19%
Mayor a 0.75 y hasta 0.80	39.64%
Mayor a 0.80 y hasta 0.85	41.81%
Mayor a 0.85 y hasta 0.90	43.73%
Mayor a 0.90 y hasta 0.95	45.45%
Mayor a 0.95 y hasta 1.00	47.01%
Mayor a 1.00 y hasta 1.05	48.41%
Mayor a 1.05 y hasta 1.10	49.68%
Mayor a 1.10 y hasta 1.15	50.85%
Mayor a 1.15 y hasta 1.20	51.91%
Mayor a 1.20	60.00%

Para el caso de los créditos con garantía tipo *Pari Passu*, el monto de reservas será el que resulte de aplicar la metodología descrita, sin considerar el porcentaje de cobertura de la garantía, multiplicando el resultado por uno menos el porcentaje de la cobertura de la garantía, obteniendo así las reservas preventivas correspondientes a este tipo de créditos.

– *Créditos comerciales:*

La Sociedad determina mensualmente la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a créditos puente, calculada con respecto de la experiencia de pago, aplicando los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.50%
1	15.00%
2	30.00%
3	40.00%
4	60.00%
5	75.00%
6	85.00%
7	95.00%
8 o más	100.00%

Adicionalmente considerarán el 50% del valor de la garantía. Esta última se calculará de la siguiente manera:

- a. Si la garantía la constituye un proyecto, el cálculo será el resultado de multiplicar número de viviendas activas del proyecto por el precio de venta estimado de éstas por el porcentaje de avance de obra del proyecto a la fecha de cierre del mes que se reporta.
- b. Si la garantía la constituye cualquier otro inmueble, el valor de ésta será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto anterior se determinará la parte cubierta, a la cual se le deberá asignar un porcentaje de reserva del 0.5%, mientras que a la parte no cubierta se le deberá asignar un porcentaje de reserva de acuerdo a la tabla anterior.

- i. ***Inversiones permanentes en acciones*** - La Sociedad reconoce sus inversiones en asociadas, por el método de participación con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades. El efecto por valuación a valor contable se registra en el estado de resultados dentro del rubro de "Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas".
- j. ***Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago*** - Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se registran al valor neto de realización o al costo, el que sea menor. Por costo se entiende el valor en remate que determina el juez en la sentencia de adjudicación o, en el caso de daciones en pago, el precio convenido entre las partes.

En el caso de que el valor en libros del crédito sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá cancelando la estimación preventiva para riesgos crediticios al momento de la adjudicación. En el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor en libros del crédito.

El valor en libros únicamente deberá modificarse en el momento en el que exista evidencia de que el valor neto de realización es menor al valor en libros que se tiene registrado. Los ajustes resultantes de estas estimaciones afectarán el resultado del ejercicio, en el momento en que ocurran.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no ha registrado una reserva por tenencia de bienes adjudicados ya que considera que el impacto no es significativo.

- k. **Impuesto a la utilidad** - El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determinará si, con base en proyecciones financieras y fiscales, la Sociedad y su subsidiaria causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. La Sociedad determina el impuesto diferido sobre las diferencias temporales, las pérdidas fiscales y los créditos fiscales, desde el reconocimiento inicial de las partidas y al final de cada periodo. El impuesto diferido derivado de las diferencias temporales se reconoce utilizando el método de activos y pasivos, que es aquel que compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. De esa comparación surgen diferencias temporales, tanto deducibles como acumulables, el impuesto diferido se origina principalmente por la diferencia entre el valor contable y fiscal de la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- l. **Ingresos por intereses** - Los intereses derivados de los préstamos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.
- m. **Resultado integral** - El resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable adjunto, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia del mismo período, que se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, este concepto se integra exclusivamente por el resultado neto del ejercicio.
- n. **Posición en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación y los activos y pasivos en moneda extranjera se ajustan al tipo de cambio en vigor al cierre del ejercicio, afectando los resultados.
- o. **Obligaciones laborales** - Como se menciona en la nota 1, la Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.
- p. **Provisiones** - Se reconoce una provisión cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.
- q. **Comisiones por posturas ganadas** - Los pagos efectuados por concepto de comisiones por posturas ganadas, se registran como un activo en el rubro de otros activos del balance general, las cuales, se recuperarán al momento de asignar los recursos de los créditos individuales.
- r. **Otros activos** - Se encuentra representado principalmente por pagos anticipados y gastos de instalación. La amortización de los gastos de instalación se calcula bajo el método de línea recta a la tasa del 5%, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 20%.
- s. **Cuentas de orden** - Se registra principalmente la cartera cedida en la bursatilización, que corresponde a los créditos administrados por la Sociedad, así como los fideicomisos de garantía de los créditos comerciales.

- t. **Comisiones** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como ingreso por intereses al momento del cobro. Cualquier otro tipo de comisiones se reconoce en la fecha en que se generen o se cobren en el rubro de comisiones y tarifas cobradas. De acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión para instituciones de crédito, las comisiones por el otorgamiento inicial de crédito deben reconocerse como un crédito diferido a ser amortizado en el plazo del crédito. Sin embargo, la Sociedad no registró las comisiones antes referidas ni los costos y gastos relacionados en forma diferida, evaluando el efecto de este criterio en los estados financieros y concluyendo que el mismo no es significativo.

3. Principales diferencias con normas de información financiera mexicanas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales, en los siguientes casos, difieren de las normas de informaciones financieras emitidas por el CINIF, aplicadas comúnmente para la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Los deudores diversos no cobrados en 90 ó 60 días dependiendo de su naturaleza, se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, independientemente de su posible recuperación por parte de la Sociedad.
- Cuando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las NIF requieren el registro de los intereses devengados en resultados y el reconocimiento de la reserva correspondiente.
- De acuerdo con las prácticas contables y de información establecidas por la Comisión, la Sociedad presenta un estado de cambios en la situación financiera en lugar de presentar un estado de flujos de efectivo de acuerdo con la NIF B-2, la cual obliga a entidades no reguladas a partir de 2008.

4. Políticas para el otorgamiento de crédito

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el manual de crédito de la Sociedad, el cual ha sido autorizado por el Consejo de Administración. Dicho manual establece el marco de actuación de los funcionarios que intervienen en el proceso de crédito y está basado en los ordenamientos de la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito establecidas por la Comisión y por la SHF.

La autorización de los créditos como responsabilidad del Consejo de Administración se encuentra delegada en el Comité de Crédito, las políticas y procedimientos establecen los mecanismos que les permiten asegurarse de la solvencia moral y capacidad técnica del personal involucrado en la actividad crediticia.

El proceso de crédito está basado en un riguroso análisis de las solicitudes de crédito, con el fin de determinar el riesgo integral del acreditado. En la mayoría de los créditos debe contarse con al menos una fuente alterna de pago.

Créditos a la vivienda - La Sociedad otorga créditos individuales para la adquisición de vivienda con recursos provenientes de la SHF y otros fondeadores por lo que está sujeta a las normas de dichos fondeadores para la autorización y operación de los mismos.

Créditos al comercio - Los créditos puente financiados con recursos de instituciones financieras que cuentan con la Garantía de Pago Oportuno (GPO) de la SHF, podrán otorgarse a un promotor de vivienda, de acuerdo con la necesidad de la obra, a un plazo máximo de hasta 30 meses, siendo su objetivo esencial el de financiar la construcción o terminación de viviendas de interés social, medio y residencial.

Asimismo la sociedad cuenta con otras fuentes de fondeo a cargo de instituciones financieras que no requieren la GPO y cuyas condiciones financieras se especifican en cada uno de los contratos.

Las principales políticas para el otorgamiento de créditos puente se resumen a continuación:

- a. Se otorgan a personas físicas o morales que acrediten su solvencia, capacidad técnica, capacidad de gestión y experiencia, en el ramo de la construcción y promoción de vivienda y que reciban calificación aprobatoria de la Sociedad de acuerdo con la normatividad establecida por la SHF, la cual señala que no deben exceder del porcentaje respecto del valor de las viviendas a desarrollar del 60%.
- b. Se otorgan a personas físicas o morales que cuenten con registro de promotor vigente otorgado por la SHF y cuyos proyectos a desarrollar sean evaluados como viables por el área técnica de la Sociedad.
- c. Deberá constituirse garantía hipotecaria a favor del fondeador en primer lugar y de la Sociedad en segundo lugar, sobre el terreno del proyecto en cuestión y lo que sobre él se construya.
- d. El crédito se otorgará en pesos disponiendo el promotor del mismo mediante ministraciones que deberán corresponder al avance de obra del proyecto inmobiliario.
- e. En el caso de otorgar anticipo para capital de trabajo, este será autorizado por el Comité de Crédito y no podrá exceder del 20% del monto del crédito autorizado por la Sociedad y señalado por la SHF.
- f. La forma de pago del crédito es mediante amortizaciones parciales cada vez que ocurran individualizaciones, sin exceder el plazo del contrato. El Comité de Crédito podrá solicitar que se amortice aceleradamente el crédito puente, indicando la forma y términos en que deba hacerse.

5. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las inversiones en valores se integran como sigue:

Instrumento	2008			2007	
	Costo de adquisición	Intereses devengados	Incremento (decremento) por valuación	Valor en libros	Valor en libros
Títulos para negociar					
Overnight	\$ 39,095	\$ 3	\$ -	\$ 39,098	\$ 60,000
Títulos conservados a vencimiento restringidos o dados en garantía					
Títulos Bancarios- IXE	26,316	-	-	26,316	26,316
Títulos Bancarios- HSBC	56,916	-	-	56,916	9,541
Total	<u>\$ 122,327</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,330</u>	<u>\$ 95,857</u>

Al 31 de diciembre de 2008 el plazo de vencimiento es de dos días.

6. Cartera de crédito

Los créditos otorgados por la Institución al 31 de diciembre, agrupados por sectores económicos, distinguiendo la moneda en que se encuentran denominados y el grado de concentración se muestran como sigue:

Porcentaje de concentración	2 0 0 8		
	Cartera		Reservas constituidas
	Vigente	Vencida	
Denominados en pesos- Créditos comerciales	\$ 1,318,786	\$ 20,470	\$ 33,325
Créditos a la vivienda	<u>470,090</u>	<u>22,604</u>	<u>9,510</u>
	1,788,876	43,074	42,835
Denominados en UDIS- Créditos a la vivienda	<u>356,371</u>	<u>29,955</u>	<u>13,399</u>
Total	<u>\$ 2,145,247</u>	<u>\$ 73,029</u>	<u>\$ 56,234</u>

Porcentaje de concentración	2 0 0 7		
	Cartera		Reservas constituidas
	Vigente	Vencida	
Denominados en pesos- Créditos comerciales	\$ 1,036,959	\$ -	\$ 21,410
Créditos a la vivienda	<u>379,664</u>	<u>12,018</u>	<u>3,348</u>
	1,416,623	12,018	24,758
Denominados en UDIS- Créditos a la vivienda	<u>186,394</u>	<u>22,071</u>	<u>5,810</u>
Total	<u>\$ 1,603,017</u>	<u>\$ 34,089</u>	<u>\$ 30,568</u>

Los ingresos por intereses y comisiones segmentados por tipo de préstamo al 31 de diciembre de 2008, se componen de la siguiente manera:

	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales	\$ 163,511	\$ 47,052	\$ 210,563
Créditos a la vivienda	<u>73,807</u>	<u>5,223</u>	<u>78,864</u>
	<u>\$ 237,318</u>	<u>\$ 52,275</u>	<u>\$ 289,427</u>

Los movimientos en la cartera vencida fueron:

	2008	2007
Cartera vencida al inicio del año	\$ 34,089	\$ 2,336
Trasposos de cartera vigente a vencida	77,285	35,392
Liquidación de adeudos	(503)	(653)
Otros	<u>(37,842)</u>	<u>(2,986)</u>
Cartera vencida al final del año	<u>\$ 73,029</u>	<u>\$ 34,089</u>

Al 31 de diciembre de 2008, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	1 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	\$ 4,726	\$ 15,744	\$ -	\$ 20,470
Créditos a la vivienda	<u>22,247</u>	<u>19,339</u>	<u>10,973</u>	<u>52,559</u>
	<u>\$ 26,973</u>	<u>\$ 35,083</u>	<u>\$ 10,973</u>	<u>\$ 73,029</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2008 y 2007 corresponden a \$5,714 y \$704, respectivamente.

7. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 2, se muestra a continuación:

Categoría de Riesgo	2008		2007	
	Cartera Total	Reserva	Cartera Total	Reserva
A	\$ 1,881,417	\$ 12,480	\$ 1,285,869	\$ 15,486
B	267,073	21,416	123,906	2,839
C	37,114	12,695	170,968	4,209
D	32,672	9,643	19,537	851
E	-	-	36,826	7,183
Total al 31 de diciembre	<u>\$ 2,218,276</u>	<u>\$ 56,234</u>	<u>\$ 1,637,106</u>	<u>\$ 30,568</u>

La metodología para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios es en esencia similar a la requerida por las disposiciones generales para instituciones de crédito, salvo algunas diferencias en los porcentajes de reserva aplicados, no siendo significativo el efecto de esta diferencia en el monto de las provisiones creadas.

Los movimientos de la estimación preventiva de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se muestran a continuación:

	2008	2007
Saldo al inicio del año	\$ 30,568	\$ 9,266
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	28,581	21,915
Aplicaciones y castigos del ejercicio	<u>(2,915)</u>	<u>(613)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 56,234</u>	<u>\$ 30,568</u>

8. Otras cuentas por cobrar

El rubro de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se integra como sigue:

	2008	2007
Derechos de cobro por bursatilización	\$ 25,767	\$ 19,339
SHF	24,292	18,688
Impuestos a favor de ejercicios anteriores	18,584	18,584
Anticipo de impuestos del ejercicio	19,886	17,970
Otros deudores	3,450	763
Deudores por servicios	<u>27</u>	<u>85</u>
	<u>\$ 92,006</u>	<u>\$ 75,429</u>

9. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	Tasas de depreciación	2008	2007
Equipo de cómputo	30%	\$ 2,918	\$ 2,194
Mobiliario y equipo de oficina	10%	2,361	1,013
Equipo de transporte	25%	<u>164</u>	<u>549</u>
		5,443	3,756
Depreciación acumulada		<u>(2,024)</u>	<u>(1,316)</u>
		<u>\$ 3,419</u>	<u>\$ 2,440</u>

10. Inversión en acciones en asociadas

La inversión en Hipotecaria Total, S. A. P. I. de C. V., compañía asociada, es del 1.004% y 1.031% de sus acciones comunes en 2008 y 2007 respectivamente.

El balance general y el estado de resultados condensados de la compañía asociada, son:

	2008	2007
Balance general:		
Activo total	\$ 277,493	\$ 290,100
Pasivo total	<u>(12,461)</u>	<u>(19,189)</u>
Capital contable	<u>265,032</u>	<u>270,911</u>
Participación de la Sociedad en su capital contable	<u>\$ 2,661</u>	<u>\$ 2,793</u>

	2008	2007
Estado de resultados:		
Ingresos	\$ 2,367	\$ -
Costos y gastos	(129,071)	(61,714)
Impuestos diferidos	<u>35,925</u>	<u>23,129</u>
Perdida neta	<u>(90,779)</u>	<u>(35,585)</u>
Participación de la Sociedad	<u>\$ (911)</u>	<u>\$ (398)</u>

11. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran como sigue:

Entidad	2008	2007
Gastos de Bursatilización por amortizar	\$ 8,826	\$ 11,019
Licencias de Software Especializado, adaptaciones e implementación de sistemas	18,216	8,948
Gastos de instalación en locales arrendados	1,948	1,905
Pagos anticipados	<u>16,359</u>	<u>2,685</u>
	45,349	24,557
Amortización acumulada	<u>(11,574)</u>	<u>(8,295)</u>
	<u>\$ 33,775</u>	<u>\$ 16,262</u>

12. Préstamos bancarios y de otros organismos

La Sociedad actualmente realiza operaciones con la SHF, además de contar con líneas de crédito hipotecarias con las siguientes instituciones financieras al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los montos dispuestos se integran como sigue:

Entidad	2008	2007
SHF	\$ 836,257	\$ 566,588
GMAC	338,057	305,467
Banco del Bajío, S.A.	182,127	157,131
IXE	71,570	84,620
Banco Interacciones, S.A.	4,413	39,272
Nacional Financiera	29,532	26,137
Inbursa, S.A.	-	17,120
Banco Nacional de Comercio Exterior	104,260	-
Fideicomiso de Fomento Minero	41,364	-
Corporación Financiera	15,000	-
International Finance Corporation (IFC)	<u>116,470</u>	<u>-</u>
	1,739,050	1,196,335
Intereses devengados por pagar	<u>12,517</u>	<u>8,736</u>
	<u>\$ 1,751,567</u>	<u>\$ 1,205,071</u>

A continuación se muestran los plazos de vencimiento de los préstamos contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2008:

Periodo de Vencimiento	2008
12 meses	\$ 477,322
24 meses	34,773
36 meses	52,927
48 meses	224,260
60 meses	116,470
Más de 60 meses	<u>833,298</u>
	<u>\$ 1,739,050</u>

La mayoría de las líneas de crédito se encuentran garantizadas por la SHF, mediante Contrato de GPO, las líneas que no se tienen bajo este esquema, corresponden a préstamos quirografarios y son GMAC, la línea directa de Banco del Bajío, Banco Nacional de Comercio Exterior, Fideicomiso de Fomento Hipotecario y el IFC.

El monto dispuesto de los créditos se utilizó para el otorgamiento de créditos individuales y puente por el mismo monto, los créditos individuales serán cubiertos mensualmente de acuerdo a su vencimiento y generan intereses a una tasa fija, documentados mediante contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria sobre las viviendas adquiridas por sus acreditados; los créditos puente serán cubiertos en un plazo máximo de 30 meses a una tasa variable, documentados mediante créditos hipotecarios sobre el terreno y las construcciones que sobre él se edifiquen.

Los préstamos devengan intereses a tasas variables de TIIE más 1.25 en promedio y por el GPO se paga una tasa de TIIE más 1.72 en promedio.

Entre algunas de las disposiciones de la SHF que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- a. Cumplir con el apalancamiento de 7.2%, el cual podrá disminuir a 4.8% cumpliendo ciertos requisitos respecto de los créditos individuales otorgados, y del 8% sobre el resto de los activos hipotecarios.
- b. No otorgar financiamiento a un grupo o gremio por más del 25% del capital contable para un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.
- c. Inscripción de la garantía en forma inmediata en el Registro Público de la Propiedad, en primer lugar en favor de la SHF y en segundo lugar en favor de la Sociedad.
- d. No mantener créditos individuales con cuatro o más mensualidades vencidas, que excedan en su totalidad el 3.5% del total de los créditos.
- e. El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral no deberá exceder el 50% del capital contable de la Sociedad.
- f. El otorgamiento de créditos a partes relacionadas requieren autorización especial del Consejo de Administración y el saldo total de los créditos relacionados no deberá exceder de una vez el capital contable de la Sociedad.

Entre algunas de las disposiciones señaladas adicionalmente por las instituciones financieras y que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- a. Obligaciones de hacer, principalmente en lo referente al envío de información financiera de la Sociedad y mantener ciertas razones financieras.
- b. Obligaciones de no hacer, principalmente en restricción y autorización específica para decreto de dividendos, tener cartera vencida mayor al 5% por un plazo mayor a 90 días, financiar mas de un 50% de su capital contable a un solo desarrollador de vivienda, vender, gravar, dar en arrendamiento o en comodato, transmitir o afectar bajo cualquier título jurídico un 20% o mas de los activos fijos y fusionarse, escindirse, reestructurarse o cambiar su objeto social sin previo consentimiento de cualquiera de las instituciones de crédito.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad cumplía satisfactoriamente con todas las disposiciones.

13. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran como sigue:

Clave de pizarra	Fecha de emisión	Plazo	Tasa	Programa total	2008	2007
00108	Mayo 8, 2008	2 años	TIE + 1.70%	500,000	\$ 150,000	\$ -
00208	Mayo 15, 2008	1 año	TIE + 1.70%	500,000	50,000	-
00308	Octubre 2, 2008	2 años	TIE + 1.70%	500,000	60,000	-
00608	Noviembre 27, 2008	2 años	TIE + 5.00%	500,000	55,000	-
00207	Junio 7, 2007	12 meses	TIE + 1.40%	150,000	-	150,000
00307	Noviembre 1, 2007	12 meses	TIE + 1.45%	500,000	-	150,000
					<u>\$ 315,000</u>	<u>\$ 300,000</u>

14. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

El saldo de acreedores diversos y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	2008	2007
Fondeo de créditos individuales por aplicar	\$ 56,178	\$ 42,363
Pasivo derivado de la prestación de servicios	24,329	-
Dividendos por pagar	-	35,000
Operaciones en fideicomiso	8,740	17,521
Cobro a cuenta de terceros	6,578	6,651
Acreedores diversos	3,963	4,758
Provisión para obligaciones diversas	2,094	4,491
Impuesto al valor agregado por pagar	1,433	499
Impuestos retenidos	289	389
	<u>\$ 103,604</u>	<u>\$ 111,672</u>

15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran por una cuenta por cobrar de \$1,978 y una cuenta por pagar de \$722 respectivamente, en adición al préstamo bancario que la Sociedad mantiene con el IFC, reconocido en la nota 12 a los estados financieros.

La Sociedad ha realizado transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por los siguientes conceptos:

	2008	2007
Gastos de Administración- Servicios Corporativos HV, S.A. de C.V.	\$ 39,979	\$ 37,699
Intereses Pagados- IFC	<u>1,662</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 41,641</u>	<u>\$ 37,699</u>

16. Capital contable

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2008	2007	2008	2007
Capital fijo				
Serie A	50,000,000	25,500,000	\$ 50,000	\$ 25,500
Serie B	-	24,500,000	-	24,500
	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>
Capital variable	<u>154,506,995</u>	<u>60,533,328</u>	<u>154,507</u>	<u>60,533</u>
Total	<u><u>204,506,995</u></u>	<u><u>110,533,328</u></u>	<u><u>\$ 204,507</u></u>	<u><u>\$ 110,533</u></u>

El capital social esta integrado por acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de un peso cada una. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, la Serie "A" representará no menos del 51% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas físicas y morales mexicanas que contengan en sus estatutos sociales cláusula de exclusión de extranjeros y la Serie "B", que representará el 49% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas que puedan adquirir las acciones de la Serie "A", así como personas físicas y morales extranjeras.

La participación de los organismos financieros internacionales podrá ser hasta del 25% del capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2008, se incrementó el capital social en su parte variable con 31,000,000 acciones con un importe nominal de \$ 31,000.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2008, se incrementó el capital social en su parte variable con 3,950,000 acciones con un importe nominal de \$ 3,950.

En Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2008 se acordó decretar dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$20,890 (valor nominal) proveniente de los resultados de ejercicios anteriores.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2008, se aprobó la entrada del IFC como inversionista de la Sociedad teniendo una participación en el capital equivalente al 15%, dicha aportación consistió en un incremento del capital social en su parte variable con 25,673,528 acciones con un importe nominal de \$ 25,674 y una prima capitalizable de \$ 33,350.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2008, su importe a valor nominal asciende a \$4,895.

17. Impuesto a la utilidad

La Sociedad está sujeta en 2008 al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y al impuesto empresarial a tasa única (IETU). En 2007 estuvo sujeta al ISR y al Impuesto al activo (IMPAC).

El ISR se calcula a la tasa del 28% considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

El IETU grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas. El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos, las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generaron a partir del 1 de enero de 2008. La tasa de IETU es del 16.50% para 2008, 17.00% para 2009 y 17.50% a partir del 2010.

Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la devolución de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquel en que se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El IMPAC se causó en 2007 a razón del 1.25% sobre el valor del promedio neto de los activos no sujetos a intermediación (a valores actualizados), sin disminuir del mismo el importe de las deudas y se pagó únicamente por el monto en que excedió al ISR del año.

Con base en proyecciones financieras, la Sociedad identificó que esencialmente sólo pagará ISR, por lo tanto, la entrada en vigor del IETU no tuvo efectos en su información financiera, porque reconoce únicamente el ISR diferido.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2008	2007
ISR:		
Causado	\$ 7,597	\$ 20,825
Diferido	<u>(15,151)</u>	<u>(5,688)</u>
	<u>\$ (7,554)</u>	<u>\$ 15,137</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2008	2007
Tasa legal	28%	28%
Más (menos) diferencias en gastos no deducibles	(3)%	1%
Más (menos) diferencias temporales	<u>(63)%</u>	<u>2%</u>
Tasa efectiva	<u>(38%)</u>	<u>31%</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido son

Conceptos	2008	2007
ISR diferido activo:		
Otros activos (a)	\$ 8,737	\$ (232)
Provisiones	715	1,397
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>15,745</u>	<u>8,559</u>
Total de activos	<u>25,197</u>	<u>9,724</u>
ISR diferido (pasivos):		
Créditos Diferidos	<u>(322)</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>(322)</u>	<u>-</u>
Impuesto diferido, neto	<u>\$ 24,875</u>	<u>\$ 9,724</u>

- (a) Los otros activos son conformados por: gastos de emisión de títulos, gastos de instalación (neto), comisiones pagadas por anticipado a los fondeadores, seguros y fianzas por amortizar.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2008, existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles y mercantiles, que, en opinión de sus abogados, se consideran improcedentes y en caso de fallos en contra, no afectarían su situación financiera. Al 27 de febrero de 2009, la Administración mantiene los mismos juicios.

19. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los bienes en fideicomiso registrados en la Sociedad se refieren a las operaciones de créditos comerciales que se instrumentan a través de contratos de fideicomisos de garantía y fuente de pago, donde se aportan como parte del patrimonio del fideicomiso, los terrenos, inmuebles y otras garantías que forman parte de la garantía hipotecaria de créditos otorgados por la misma Sociedad, cobrando comisiones por la aceptación y administración de los mismos.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2008, el saldo de los bienes en administración corresponde a la cartera de créditos comerciales y créditos individuales que la Sociedad opera bajo un contrato de administración con diferentes entidades, como producto de la bursatilización y venta de cartera que la Sociedad realizó durante el ejercicio.

20. Eventos subsecuentes

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 9 de Febrero de 2009, se aprobó un incremento de capital en 51,770,797 acciones que corresponden a \$51,771. El cual se exhibirá en 2 partes correspondiendo \$34,122 a más tardar el 15 de marzo de 2009 y \$17,649 a más tardar el 30 de junio de 2009, llegando a un capital social total de \$256,278.

21. Nuevos pronunciamientos contables

El 1° de septiembre de 2008, la Comisión emitió una Resolución que modifica las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, por medio de la cual se sustituyen los criterio contable C-2 “Operaciones de bursatilización”. Esta disposición entrará en vigor el 1° de enero de 2009, misma que debe ser aplicada de forma prospectiva.

Operaciones de bursatilización- Hasta 2008, las operaciones de bursatilización de cartera no se mostraban en el balance general al considerarse que los activos transferidos cumplían con los requisitos de una venta y, consecuentemente, no se reconocía el activo transferido, el pasivo correspondiente a las emisiones realizadas y los efectos en resultados con base en este criterio. A partir del 1° de enero de 2009, las operaciones de bursatilización deberán cumplir con los requisitos establecidos en el criterio contable C-1 para poder ser consideradas como venta. De no ser así, deberán permanecer los activos en el balance general, así como las emisiones de deuda que se realicen sobre los mismos y los efectos en resultados con base en este criterio. Por otro lado, se establece el requisito de “control” para consolidar las entidades de propósito específico (por ejemplo, los fideicomisos de bursatilización), con independencia del porcentaje de patrimonio que se tenga sobre la misma, por lo que a menos que se demuestre que la entidad de propósito específico no es controlada por la entidad “cedente” de los activos, ésta deberá ser consolidada. La Sociedad al 31 de diciembre de 2008 no ha celebrado este tipo de operaciones.

Durante 2008 el CINIF emitió las siguientes NIF que entrarán en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2009.

Los siguientes pronunciamientos contables entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009.

NIF B-7, “Adquisición de negocios” - Establece las normas generales para la valuación en el reconocimiento inicial a la fecha de adquisición de los activos netos de uno o varios “negocios” que se adquieren y se obtiene el control sobre los mismos, en una adquisición de negocios, así como de la participación no controladora (interés minoritario) y de otras partidas que pudieran surgir sobre la misma, tal como el crédito mercantil y la ganancia en compra.

NIF B-8, “Estados financieros consolidados o combinados” - Actualiza las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados y combinados; así como, para las revelaciones que acompañan a dichos estados financieros, entendiéndose por estados financieros consolidados a aquellos estados financieros básicos consolidados de una entidad económica conformada por la entidad controladora y sus subsidiarias, y los estados financieros combinados son aquellos estados financieros básicos de entidades afiliadas que pertenecen a los mismos dueños.

NIF C-7, “Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes” - Define las normas para el reconocimiento contable de las inversiones en asociadas, así como de las otras inversiones permanentes en las que no se tiene control, control conjunto o influencia significativa.

NIF C-8, “Activos intangibles” - Establece las normas generales para el reconocimiento inicial y posterior de los activos intangibles que se adquieren en forma individual o a través de una adquisición de negocios, o que se generan en forma interna en el curso normal de las operaciones de una entidad

NIF D-8, “Pagos basados en acciones” - Establece las normas de valuación y reconocimiento para las transacciones de pago basadas en acciones.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

* * * * *

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada
(antes Hipotecaria Vértice, S.A. de
C.V., Sociedad Financiera de Objeto
Limitado)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2007 y
2006, y Dictamen de los auditores
independientes del 14 de marzo de 2008

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad
Financiera de Objeto Limitado)**

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros 2007 y 2006

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas a los estados financieros	7

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado)

Hemos examinado los balances generales de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado) (la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

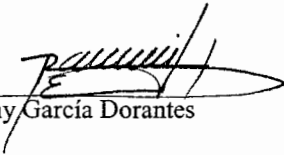
Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las prácticas contables utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de octubre de 2007 se reformaron en su totalidad los estatutos sociales y la Sociedad cambió su denominación social a Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Este acuerdo quedó inscrito en el Registro Público de Comercio el 13 de diciembre de 2007, por lo tanto a partir de esa fecha, la Sociedad no se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión, sin embargo, optó por mantener las prácticas contables prescritas por la Comisión cambiando las dispuestas para Sociedades Financieras de Objeto Limitado a las de Instituciones de Crédito a través de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito” (las Disposiciones), de acuerdo con el oficio 113-1/27511/2008 del 27 de febrero de 2008 emitido por la Comisión. Las principales diferencias entre las bases contables prescritas por la Comisión para Sociedades Financieras de Objeto Limitado utilizadas hasta 2006 y las bases para Instituciones de Crédito son principalmente de revelación y presentación en ciertas partidas de los estados financieros y no afectaron el patrimonio de la sociedad.

Deloitte

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado), al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu


C.P.C. Rony García Dorantes

14 de marzo de 2008

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad
Financiera de Objeto Limitado)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	2007	2006
Ingresos por intereses	\$ 296,861	\$ 231,419
Gastos por intereses	169,128	122,788
Resultado por posición monetaria, neto (margen financiero)	<u>(7,922)</u>	<u>(4,951)</u>
Margen financiero	119,811	103,680
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>21,825</u>	<u>9,302</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	97,986	94,378
Comisiones y tarifas cobradas, neto	<u>19,017</u>	<u>7,697</u>
Ingresos totales de la operación	117,003	102,075
Gastos de operación y administración	<u>77,843</u>	<u>57,316</u>
Utilidad de la operación	39,160	44,759
Otros productos	11,806	2,621
Otros gastos	<u>1,086</u>	<u>1,544</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	49,880	45,836
Impuesto sobre la renta causado	20,825	16,459
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(5,688)</u>	<u>(3,605)</u>
	<u>15,137</u>	<u>12,854</u>
Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	34,743	32,982
Participación en el resultados de subsidiarias y asociadas	<u>(398)</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>\$ 34,345</u>	<u>\$ 32,982</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Vértice, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No

Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado)

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2005	\$ 66,510	\$ 242	\$ 332	\$ 6,322	\$ 24,644	\$ -	\$ 98,050
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-							
Aumento de capital social	59,586	-	-	-	-	-	59,586
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	1,216	23,428	(24,644)	-	(2,863)
Dividendos decretados	59,586	-	1,216	20,565	(24,644)	-	56,723
Resultado integral	-	-	-	-	32,982	-	32,982
Resultado neto	-	-	-	-	32,982	-	32,982
Saldos al 31 de diciembre de 2006	126,096	242	1,548	26,887	32,982	-	187,755
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-							
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	1,630	31,352	(32,982)	-	(39,067)
Dividendos decretados	-	-	-	(39,067)	-	-	191
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	1,630	(7,715)	(32,982)	191	(38,876)
Resultado integral	-	-	-	-	34,345	-	34,345
Resultado neto	-	-	-	-	34,345	-	34,345
Saldos al 31 de diciembre de 2007	\$ 126,096	\$ 242	\$ 3,178	\$ 19,172	\$ 34,345	\$ 191	\$ 183,224

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad
Financiera de Objeto Limitado)**

Estados de cambios en la situación financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	2007	2006
Actividades de operación:		
Resultado neto	\$ 34,345	\$ 32,982
Más (menos) – cargos (créditos) a resultados que no requirieron o (generaron) recursos-		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	21,825	9,302
Depreciación y amortización	5,540	3,448
Impuestos diferidos	(5,688)	(3,605)
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	398	-
	<u>56,420</u>	<u>42,127</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución de inversiones en valores	(95,857)	28,807
Disminución (aumento) de cartera de crédito, neta	49,032	(763,620)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(40,503)	(4,269)
Aumento de bienes adjudicados	(3,151)	(5,346)
Disminución de gastos diferidos	154	24
(Disminución) aumento de prestamos bancarios y de otros organismos	(212,029)	558,158
Aumento de impuesto sobre la renta	3,967	5,909
Aumento de acreedores diversos y otras cuentas por pagar	55,793	34,213
Recursos utilizados en la operación	<u>(186,174)</u>	<u>(103,997)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pasivos bursátiles	222,149	77,851
Pago de dividendos	(39,067)	(2,863)
Aumento de capital social	-	59,586
Recursos generados (utilizados) en actividades de financiamiento	<u>183,082</u>	<u>134,574</u>
Actividades de inversión:		
Aumento de inversiones Permanentes en acciones	(3,000)	-
Aumento de mobiliario y equipo	(1,182)	(1,311)
Aumento de otros activos, cargos diferidos e intangibles	(18,242)	(3,107)
Recursos generados o utilizados en actividades de inversión	<u>(22,424)</u>	<u>(4,418)</u>
(Disminución) o aumento de disponibilidades	(25,516)	26,159
Disponibilidades al principio del período	<u>29,196</u>	<u>3,037</u>
Disponibilidades al final del período	<u>\$ 3,680</u>	<u>\$ 29,196</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

1. Actividades

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (antes Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado), (la Sociedad), está autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para otorgar créditos hipotecarios.

La Sociedad se dedica principalmente al otorgamiento de créditos individuales y puente para el financiamiento del sector inmobiliario.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de octubre de 2007 se reformaron en su totalidad los estatutos sociales y la Sociedad cambió su denominación social a Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Este acuerdo quedó inscrito en el Registro Público de Comercio el 13 de diciembre de 2007, por lo tanto a partir de esa fecha, la Sociedad no se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión, sin embargo, optó por mantener las prácticas contables prescritas por la Comisión cambiando las dispuestas para Sociedades Financieras de Objeto Limitado a las de Instituciones de Crédito a través de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (las Disposiciones), de acuerdo con el oficio 113-1/27511/2008 del 27 de febrero de 2008 emitido por la Comisión. Las principales diferencias entre las bases contables prescritas por la Comisión para Sociedades Financieras de Objeto Limitado utilizadas hasta 2006 y las bases para Instituciones de Crédito son principalmente de revelación y presentación en ciertas partidas de los estados financieros y no afectaron el patrimonio de la sociedad.

La Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con las prácticas contables prescritas por la Comisión para instituciones de crédito, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad se resumen a continuación:

- a. **Cambio en políticas contables** - Los Estados Financieros emitidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 fueron preparados de conformidad con las prácticas contables establecidas para Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Sin embargo, los correspondientes al cierre de 2007 fueron preparados de acuerdo con las prácticas contables establecidas para Instituciones de Crédito como se explica en la nota uno antes descrita, en virtud de que la Sociedad reformó a partir de noviembre de 2007 sus estatutos sociales para desarrollar sus actividades financieras como una sociedad financiera de objeto múltiple no regulada. Dichos cambios no tuvieron efectos importantes en los estados financieros de 2006, por lo tanto no fue necesario ajustar retrospectivamente los estados financieros.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - Los estados financieros reconocen los efectos de la inflación de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Comisión, actualizando sus estados financieros en términos de poder adquisitivo de la moneda de cierre del ejercicio. Los estados financieros del año anterior han sido actualizados a moneda del último cierre y sus cifras difieren de las originalmente presentadas. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros adjuntos son comparables entre sí y con el año anterior, al estar todas expresadas en la misma moneda, como sigue:
- *En el balance general:*

El mobiliario y equipo ha sido actualizado desde su fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2007, aplicando el factor de actualización derivado del valor de las Unidades de Inversión (UDIS) a partir de su fecha de adquisición y hasta el cierre del ejercicio.

Los bienes adjudicados se consideran partidas monetarias, por lo que el valor de registro de estos bienes no está sujeto a actualización alguna por el reconocimiento de los efectos de la inflación, pero sí se incluyen en el cálculo del resultado por posición monetaria.

El capital contribuido y ganado y las otras partidas no monetarias han sido actualizados desde la fecha de aportación o generación hasta el 31 de diciembre de 2007, aplicando el factor de actualización derivado de las UDIS.
 - *En el estado de resultados:*

Los ingresos y gastos que afectan o provienen de una partida monetaria (disponibilidades, inversiones en valores, pasivos, etc.) se actualizan del mes en que ocurren hasta el cierre, utilizando el factor de actualización derivado de las UDIS.

Los gastos que provienen de partidas no monetarias se actualizan del mes en que ocurren hasta el cierre, en función a la actualización del activo no monetario que se está consumiendo o vendiendo.

El resultado por posición monetaria, que representa el efecto de la inflación sobre el poder adquisitivo de las partidas monetarias, se determina aplicando al activo o pasivo neto al principio de cada mes, el factor de inflación derivado de las UDIS y se actualiza al cierre del ejercicio con el factor correspondiente.
 - *En el estado de cambios en la situación financiera:*

El estado de cambio en la situación financiera presenta los cambios en pesos constantes, partiendo de la situación financiera al cierre del año anterior, actualizada a pesos de cierre del último ejercicio.
- c. **Disponibilidades** - Están representadas principalmente por depósitos bancarios valuados a su valor de mercado (costo más rendimiento acumulado).
- d. **Inversiones en valores** -
- *Títulos para negociar:*

Son aquellos valores que la sociedad tiene en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios como participantes del mercado. Están representados por inversiones temporales realizadas con el objeto de obtener rendimientos y mantener recursos disponibles a través de su colocación en mesas de dinero principalmente. Los rendimientos sobre estas inversiones se reconocen conforme se devengan y los efectos de su valuación en los resultados del ejercicio.

- e. **Cartera de crédito** - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 90 días naturales en que ocurra el vencimiento.
- En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 90 días naturales de vencido.
- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales de vencida la primera amortización.
- En el caso de créditos revolventes, cuando no se haya realizado el pago de dos períodos de facturación.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento que el crédito pasa a cartera vencida.

Los intereses devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia de pago sostenido, el cual se considera cuando las instituciones de crédito reciben el pago sin retraso y en su totalidad de tres mensualidades consecutivas, o bien el pago de una exhibición en los casos en que la amortización cubra períodos mayores a 60 días.

Los créditos renovados en los cuales el acreditado no haya liquidado en tiempo los intereses devengados o cuando menos el 25% del monto original del crédito, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

- f. **Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad calculó la estimación preventiva para riesgos crediticios con una metodología basada en las disposiciones determinadas por la Sociedad Hipotecaria Federal en adición a ciertos parámetros que toman en cuenta el valor de las garantías que respaldan los créditos otorgados como sigue:

- *Créditos a la vivienda:*

La Sociedad debe calificar la cartera de crédito mensualmente de acuerdo con su grado de riesgo, incrementando la estimación preventiva para riesgos crediticios, aplicando un factor por concepto de deterioro en experiencia de pagos de la cartera, así como por la relación préstamo – valor de la vivienda conforme a los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.35%
1	2.43%
2	7.81%
3	19.43%
4	37.68%
5	64.24%
6 o más	100.00%

Para determinar las reservas por concepto de severidad de pérdida, deberá tomarse el cociente que resulte de dividir el saldo insoluto en Unidades de Inversión, a la fecha de constitución de reservas, entre el valor en unidades de inversión de la vivienda a la fecha del otorgamiento del crédito. Si el crédito cuenta con garantía por incumplimiento de primera pérdida del acreditado otorgada por la SHF, Fondo para la Vivienda (FOVI), y/o Instituciones de Seguros nacionales o internacionales autorizados por la SHCP, siempre y cuando éstas contemplen una calificación de grado de inversión o superior emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional, se restará al cociente mencionado en el párrafo anterior, el porcentaje de cobertura de la garantía; una vez obtenido el resultado anterior, se determinará el porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento, conforme con lo señalado en la tabla siguiente:

Cociente del saldo del crédito entre el valor de la vivienda menos Porcentaje de cobertura de garantía	Porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento
Mayor a 0.00 y hasta 0.35	1.97%
Mayor a 0.35 y hasta 0.50	17.55%
Mayor a 0.50 y hasta 0.65	31.14%
Mayor a 0.65 y hasta 0.70	34.38%
Mayor a 0.70 y hasta 0.75	37.19%
Mayor a 0.75 y hasta 0.80	39.64%
Mayor a 0.80 y hasta 0.85	41.81%
Mayor a 0.85 y hasta 0.90	43.73%
Mayor a 0.90 y hasta 0.95	45.45%
Mayor a 0.95 y hasta 1.00	47.01%
Mayor a 1.00 y hasta 1.05	48.41%

Cociente del saldo del crédito entre el valor de la vivienda menos Porcentaje de cobertura de garantía	Porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento
Mayor a 1.05 y hasta 1.10	49.68%
Mayor a 1.10 y hasta 1.15	50.85%
Mayor a 1.15 y hasta 1.20	51.91%
Mayor a 1.20	60.00%

Para el caso de los créditos con garantía tipo *Pari Passu*, el monto de reservas será el que resulte de aplicar la metodología descrita, sin considerar el porcentaje de cobertura de la garantía, multiplicando el resultado por uno menos el porcentaje de la cobertura de la garantía, obteniendo así las reservas preventivas correspondientes a este tipo de créditos.

– *Créditos comerciales:*

La Sociedad determina mensualmente la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a créditos puente, calculada con respecto de la experiencia de pago, aplicando los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.5%
1	15%
2	30%
3	40%
4	60%
5	75%
6	85%
7	95%
8 o más	100%

Adicionalmente considerarán el 50% del valor de la garantía. Esta última se calculará de la siguiente manera:

- a. Si la garantía la constituye un proyecto, el cálculo será el resultado de multiplicar número de viviendas activas del proyecto por el precio de venta estimado de éstas por el porcentaje de avance de obra del proyecto a la fecha de cierre del mes que se reporta.
- b. Si la garantía la constituye cualquier otro inmueble, el valor de ésta será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto anterior se determinará la parte cubierta, a la cual se le deberá asignar un porcentaje de reserva del 0.5%, mientras que a la parte no cubierta se le deberá asignar un porcentaje de reserva de acuerdo a la tabla anterior.

Así mismo, la Sociedad asigna un porcentaje para considerar el tiempo de madurez de la cartera de cada crédito el cual se calcula multiplicando el monto resultante de la reserva por severidad de pérdida por el porcentaje de acuerdo al tiempo de originado un crédito según el cuadro siguiente:

Tiempo de la cartera Originada	Porcentaje de creación de reservas
Hasta 1 año	100%
Hasta 2 años	90%
Hasta 3 años	85%
Hasta 4 años	80%
Hasta 5 años	75%
Mayor a 5 años	70%

En caso de que un crédito tenga más de 6 meses vencidos o haya incurrido en más de 2 atrasos mayores a 90 días, no se aplicará el cálculo anterior y se tomará como reserva el resultado de severidad de la pérdida.

De igual manera, la Sociedad crea reservas para bienes adjudicados donde el monto se determina tomando como referencia el porcentaje de severidad de la pérdida dado el incumplimiento sin incluir la GPI el cual se multiplica por la diferencia que resulte entre el saldo insoluto a la fecha de creación de reservas menos lo que resulte menor entre el saldo de principal a la fecha de adjudicación o el valor de la vivienda de acuerdo al último avalúo practicado al inmueble el cual debe ser no mayor a un año.

Adicionalmente a la cuantificación de resultados y estatus actual de cada crédito, el Comité de Dirección toma en consideración algunos análisis cualitativos presentados por las áreas involucradas en la operación y administración de la cartera de créditos para determinar los montos a reservar en adición o en su caso en disminución que resultan de la calificación total de la cartera.

- g. ***Inversiones permanentes en acciones*** - La Sociedad reconoce sus inversiones en asociadas, por el método de participación con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades.
- h. ***Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago*** - Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se registran al valor neto de realización del bien o al costo, el que sea menor. Por costo se entiende el valor en remate que determina el juez en la sentencia de adjudicación o, en el caso de daciones en pago, el precio convenido entre las partes.

En el caso de que el valor en libros del crédito sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá cancelando la estimación preventiva para riesgos crediticios al momento de la adjudicación. En el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor en libros del crédito.

El valor en libros únicamente deberá modificarse en el momento en el que exista evidencia de que el valor neto de realización es menor al valor en libros que se tiene registrado. Los ajustes resultantes de estas estimaciones afectarán el resultado del ejercicio, en el momento en que ocurran.

- i. **Impuesto sobre la renta** - El impuesto sobre la renta (ISR), se registra en los resultados del año en que se causa. A partir de octubre de 2007, para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR o Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU) y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el impuesto sobre la renta diferido se origina principalmente por la diferencia entre el valor contable y fiscal de la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- j. **Ingresos por intereses y comisiones** - Los intereses derivados de los préstamos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.

Las comisiones por otorgamiento de créditos individuales y puente se determinan considerando un porcentaje sobre el monto del crédito o del proyecto, respectivamente, y se registran en el estado de resultados cuando se otorga el mismo.
- k. **Resultado por posición monetaria** - El resultado por posición monetaria, que representa la erosión de la inflación sobre el poder adquisitivo de las partidas monetarias, se calcula aplicando factores derivados del valor de la UDI, a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta.
- l. **Resultado integral** - El resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable adjunto, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia del mismo período, que se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, este concepto se integra exclusivamente por el resultado neto del ejercicio.
- m. **Posición en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación y los activos y pasivos en moneda extranjera se ajustan al tipo de cambio en vigor al cierre del ejercicio, afectando los resultados.
- n. **Obligaciones laborales** - Como se menciona en la nota 1, la Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.
- o. **Provisiones** - Cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión. Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.
- p. **Comisiones por posturas ganadas** - Los pagos efectuados por concepto de comisiones por posturas ganadas, se registran como un activo en el rubro de otros activos del balance general, las cuales, se recuperarán al momento de asignar los recursos de los créditos individuales.
- q. **Otros activos** - Se encuentra representado principalmente por pagos anticipados y gastos de instalación, los cuales se actualizan mediante un factor derivado de la UDI desde su fecha de erogación hasta el cierre del ejercicio. La amortización de los gastos de instalación se calcula bajo el método de línea recta a la tasa del 5%, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 20%.

- r. **Cuentas de orden** - Se registra principalmente la cartera cedida en la bursatilización, que corresponde a los créditos administrados por la Sociedad, así como los fideicomisos de garantía de los créditos comerciales.
- s. **Comisiones** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como ingreso por intereses al momento del cobro. Cualquier otro tipo de comisiones se reconoce en la fecha en que se generen o se cobren en el rubro de comisiones y tarifas cobradas. De acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión para instituciones de crédito, las comisiones por el otorgamiento inicial de crédito deben reconocerse como un crédito diferido a ser amortizado en el plazo del crédito. Sin embargo, la Sociedad no aplicó este criterio contable, en virtud de que los criterios contables de la Comisión no permitían el diferimiento de los costos y gastos asociados con la generación de créditos. A este respecto, la Comisión emitió el 29 de enero de 2008 el Oficio No. 113-1/27508/2008, permitiendo la amortización de dichos costos y gastos a partir de 2007, atendiendo a las normas de información financiera. La Sociedad no registro las comisiones antes referidas ni los costos y gastos relacionados en forma diferida, evaluando el efecto de este criterio en los estados financieros, concluyendo que el mismo no es significativo.

3. Políticas para el otorgamiento de crédito

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el manual de crédito de la Sociedad, el cual ha sido autorizado por el Consejo de Administración. Dicho manual establece el marco de actuación de los funcionarios que intervienen en el proceso de crédito y está basado en los ordenamientos de la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito establecidas por la Comisión y por la SHF.

La autorización de los créditos como responsabilidad del Consejo de Administración se encuentra delegada en el Comité de Crédito, las políticas y procedimientos establecen los mecanismos que les permiten asegurarse de la solvencia moral y capacidad técnica del personal involucrado en la actividad crediticia.

El proceso de crédito está basado en un riguroso análisis de las solicitudes de crédito, con el fin de determinar el riesgo integral del acreditado. En la mayoría de los créditos debe contarse con al menos una fuente alterna de pago.

Créditos a la vivienda - La Sociedad otorga créditos individuales para la adquisición de vivienda de interés social con recursos provenientes de la SHF y otros fondeadores por lo que está sujeta a las normas de dichos fondeadores para la autorización y operación de los mismos.

Créditos al comercio - Los créditos puente financiados con recursos de instituciones financieras que cuentan con la Garantía de Pago Oportuno (GPO) de la SHF, podrán otorgarse a un promotor de vivienda, de acuerdo con la necesidad de la obra, a un plazo máximo de hasta 30 meses, siendo su objetivo esencial el de financiar la construcción o terminación de viviendas de interés social, medio y residencial.

Así mismo la sociedad cuenta con otras fuentes de fondeo a cargo de instituciones financieras que no requieren la GPO y cuyas condiciones financieras se especifican en cada uno de los contratos.

Las principales políticas para el otorgamiento de créditos puente se resumen a continuación:

- a. Se otorgan a acreditados, personas físicas o morales que acrediten su solvencia, capacidad técnica, capacidad de gestión y experiencia, en el ramo de la construcción y promoción de vivienda y que reciban calificación aprobatoria de la Sociedad de acuerdo con la normatividad establecida por la SHF, la cual señala que no deben exceder del porcentaje respecto del valor de las viviendas a desarrollar del 60%.
- b. Se otorgan a personas físicas o morales que cuenten con registro de promotor vigente otorgado por la SHF y cuyos proyectos a desarrollar sean evaluados como viables por el área técnica de la Sociedad.
- c. Deberá constituirse garantía hipotecaria a favor del fondeador en primer lugar y de la Sociedad en segundo lugar, sobre el terreno del proyecto en cuestión y lo que sobre él se construya.

- d. El crédito se otorgará en pesos disponiendo el promotor del mismo mediante ministraciones que deberán corresponder al avance de obra del proyecto inmobiliario.
- e. En el caso de otorgar anticipo para capital de trabajo, este será autorizado por el Comité de Crédito y no podrá exceder del 20% del monto del crédito autorizado por la Sociedad y señalado por la SHF.
- f. La forma de pago del crédito es mediante amortizaciones parciales cada vez que ocurran individualizaciones, sin exceder el plazo del contrato. El Comité de Crédito podrá solicitar que se amortice aceleradamente el crédito puente, indicando la forma y términos en que deba hacerse.

4. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, las inversiones en valores se integran como sigue:

Instrumento	2007			2006	
	Costo de Adquisición	Intereses Devengados	Incremento (Decremento) por Valuación	Valor en Libros	Valor en Libros
Títulos para negociar					
Overnight	\$ 60,000	\$ 25	\$	\$ 60,025	\$ -
Títulos conservados a vencimiento restringidos o dados en garantía					
IXE	26,316	11		26,327	-
HSBC	9,541	4		9,545	-

Al 31 de diciembre de 2007 el plazo de vencimiento es de dos días.

5. Cartera de crédito

La cartera crediticia por tipo de préstamo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, se muestra a continuación:

	Cartera vigente		Cartera vencida		Total	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Créditos comerciales-	\$1,036,959	\$1,194,284	\$ -	\$ -	\$1,036,959	\$1,194,284
Créditos a la vivienda	<u>566,058</u>	<u>489,429</u>	<u>34,089</u>	<u>2,425</u>	<u>600,147</u>	<u>491,854</u>
	<u>\$1,603,017</u>	<u>\$1,683,713</u>	<u>\$ 34,089</u>	<u>\$ 2,425</u>	<u>\$1,637,106</u>	<u>\$1,686,138</u>

Los ingresos por intereses y comisiones segmentados por tipo de crédito se componen de la siguiente manera:

	Cartera vigente		Cartera vencida		Total	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Créditos comerciales-	\$ 217,494	\$ 178,539	\$ -	\$ -	\$ 217,494	\$ 178,539
Créditos a la vivienda	<u>61,829</u>	<u>44,914</u>	<u>673</u>	<u>9</u>	<u>62,502</u>	<u>44,923</u>
	<u>\$ 279,323</u>	<u>\$ 223,453</u>	<u>\$ 673</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 279,996</u>	<u>\$ 223,462</u>

6. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 2, se muestra a continuación:

Categoría de Riesgo	2007		2006	
	Cartera Total	Reserva	Cartera Total	Reserva
A	\$ 1,285,869	\$ 15,486	\$ 1,474,843	\$ 1,077
B	123,906	2,839	163,072	4,573
C	170,968	4,209	41,820	3,111
D	19,537	851	3,931	250
E	<u>36,826</u>	<u>7,183</u>	<u>2,472</u>	<u>608</u>
Total al 31 de diciembre	<u>\$ 1,637,106</u>	<u>\$ 30,568</u>	<u>\$ 1,686,138</u>	<u>\$ 9,618</u>

El saldo de la estimación al 31 de diciembre de 2007 es determinado con base en los saldos de la cartera a esa fecha.

Las estimaciones preventivas globales incluyen las reservas que cubren al 100% los intereses vencidos al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

Las estimaciones adicionales obedecen al modelo interno de calificación para los créditos hipotecarios, el cual consiste en la aplicación de porcentajes específicos (pérdida esperada) al saldo insoluto del deudor.

La metodología para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios es en esencia similar a la requerida por las disposiciones generales para instituciones de crédito, salvo algunas diferencias en los porcentajes de reserva aplicados, no siendo significativo el efecto de esta diferencia en el monto de las provisiones creadas.

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios - A continuación se muestra un análisis de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios:

	2007	2006
Saldo al inicio del año	\$ 9,266	\$ 424
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	21,915	9,251
Aplicaciones y castigos del ejercicio	<u>613</u>	<u>57</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 30,568</u>	<u>\$ 9,618</u>

7. Otras cuentas por cobrar

El rubro de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2007 y 2006, se integra como sigue:

	2007	2006
Derechos de cobro por bursatilización	\$ 19,339	\$ -
SHF	18,688	16,167
Impuestos a favor de ejercicios anteriores	18,584	-
Anticipo de impuestos del ejercicio	17,970	17,641
Otros deudores	763	693
Deudores por servicios	<u>85</u>	<u>425</u>
	<u>\$ 75,429</u>	<u>\$ 34,926</u>

8. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integra como sigue:

	Tasas de depreciación	2007	2006
Equipo de cómputo	30%	\$ 2,194	\$ 1,323
Mobiliario y equipo de oficina	10%	1,013	724
Equipo de transporte	25%	<u>549</u>	<u>549</u>
		3,756	2,596
Depreciación acumulada		<u>(1,316)</u>	<u>(588)</u>
		<u>\$ 2,440</u>	<u>\$ 2,008</u>

9. Inversión en acciones en asociadas

La inversión en Hipotecaria Total, S. A. P. I. de C. V., compañía asociada, se realizó mediante un contrato de Suscripción de acciones celebrado el 2 de agosto de 2007, autorizado el 27 de septiembre del mismo año por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público por 3,000,000 de acciones comunes de un total de 291,050,000 acciones comunes suscritas y pagadas. Dichas acciones corresponden un 1.031%

El balance general y el estado de resultados condensados de la compañía asociada, son:

	2007
Balance general:	
Activo total	\$ 290,100
Pasivo total	<u>(19,189)</u>
Capital contable	<u>270,911</u>
Participación de la Sociedad en su capital contable	<u>\$ 2,793</u>
Estado de resultados:	
Ingresos	\$ -
Costos y gastos	(61,714)
Impuestos diferidos	<u>23,129</u>
Perdida neta	<u>\$ (35,585)</u>
Participación de la Sociedad	<u>\$ (398)</u>

10. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integran como sigue:

Entidad	2007	2006
Gastos de Bursatilización por amortizar	\$ 11,019	\$ 108
Licencias de Software Especializado, adaptaciones e implementación de sistemas	8,948	4,301
Gastos de instalación en locales arrendados	1,905	1,264
Pagos anticipados	<u>2,685</u>	<u>1,688</u>
	24,557	7,361
Amortización acumulada	<u>(8,295)</u>	<u>(4,552)</u>
	<u>\$ 16,262</u>	<u>\$ 2,809</u>

11. Préstamos bancarios y de otros organismos

La Sociedad actualmente realiza operaciones con la SHF, además de contar con líneas de crédito hipotecarias con las siguientes instituciones financieras al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los montos dispuestos se integran como sigue:

Entidad	2007	2006
SHF	\$ 566,588	\$ 495,620
GMAC	305,467	55,502
Banco del Bajío, S.A.	157,131	444,331
IXE	84,620	22,466
Banco Interacciones, S.A.	39,272	216,593
Nacional Financiera	26,137	-
Inbursa, S.A.	<u>17,120</u>	<u>171,015</u>
	1,196,335	1,405,527
Intereses devengados por pagar	<u>8,736</u>	<u>11,573</u>
	<u>\$ 1,205,071</u>	<u>\$ 1,417,100</u>

La mayoría de las líneas de crédito se encuentran garantizadas por la SHF, mediante Contrato de GPO.

El monto dispuesto de los créditos se utilizó para el otorgamiento de créditos individuales y puente por el mismo monto, los créditos individuales serán cubiertos mensualmente de acuerdo a su vencimiento y generan intereses a una tasa fija, documentados mediante contratos de apertura con garantía hipotecaria sobre las viviendas adquiridas por sus acreditados; los créditos puente serán cubiertos en un plazo máximo de 30 meses a una tasa variable, documentados mediante créditos hipotecarios sobre el terreno y las construcciones que sobre él se edifiquen.

Los préstamos devengan intereses a tasas variables de TIIE más 1.25 en promedio y por el GPO se paga una tasa de TIIE más 1.72 en promedio.

Entre algunas de las disposiciones de la SHF que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- Cumplir con el apalancamiento de 7.2%, el cual podrá disminuir a 4.8% cumpliendo ciertos requisitos respecto de los créditos individuales otorgados, y del 8% sobre el resto de los activos hipotecarios.
- No otorgar financiamiento a un grupo o gremio por más del 25% del capital contable para un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.
- Inscripción de la garantía en forma inmediata en el Registro Público de la Propiedad, en primer lugar en favor de la SHF y en segundo lugar en favor de la Sociedad.
- No mantener créditos individuales con cuatro o más mensualidades vencidas, que excedan en su totalidad el 3.5% del total de los créditos.
- El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral no deberá exceder el 50% del capital contable de la Sociedad.
- El otorgamiento de créditos a partes relacionadas requieren autorización especial del Consejo de Administración y el saldo total de los créditos relacionados no deberá exceder de una vez el capital contable de la Sociedad.

Entre algunas de las disposiciones señaladas adicionalmente por las instituciones financieras y que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- a. Obligaciones de hacer, principalmente en lo referente al envío de información financiera de la Sociedad y mantener ciertas razones financieras.
- b. Obligaciones de no hacer, principalmente en restricción y autorización específica para decreto de dividendos, tener cartera vencida mayor al 5% por un plazo mayor a 90 días, financiar mas de un 50% de su capital contable a un solo desarrollador de vivienda, vender, gravar, dar en arrendamiento o en comodato, transmitir o afectar bajo cualquier título jurídico un 20% o mas de los activos fijos y fusionarse, escindirse, reestructurarse o cambiar su objeto social sin previo consentimiento de cualquiera de las instituciones de crédito.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la Sociedad cumplía satisfactoriamente con todas las disposiciones.

12. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integran como sigue:

Clave de pizarra	Fecha de emisión	Plazo	Tasa	Programa total	2007	2006
00107	Agosto 3, 2006	6 meses	TIEE + 1.45%	\$ 150,000	\$ -	\$ 77,851
00207	Junio 7, 2007	12 meses	TIEE + 1.40%	150,000	150,000	-
00307	Noviembre 1, 2007	12 meses	TIEE + 1.45%	500,000	<u>150,000</u>	<u>-</u>
					<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 77,851</u>

13. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

El saldo de acreedores diversos y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integra como sigue:

	2007	2006
Fondeo de créditos individuales por aplicar	\$ 42,363	\$ 34,348
Dividendos por pagar	35,000	-
Operaciones en fideicomiso	17,521	3,593
Cobro a cuenta de terceros	6,651	11,799
Acreedores diversos	4,758	2,837
Provisión para obligaciones diversas	4,491	2,289
Impuesto al valor agregado por pagar	499	496
Impuestos retenidos	<u>389</u>	<u>517</u>
	<u>\$ 111,672</u>	<u>\$ 55,879</u>

14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integran por una cuenta por pagar de \$722 y una cuenta por cobrar de \$56 respectivamente.

La Sociedad ha realizado transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2007 y 2006 por los siguientes conceptos:

	2007	2006
Gastos de Administración- Servicios Corporativos HV, S.A. de C.V.	<u>\$ 37,699</u>	<u>\$ 22,399</u>

15. Capital contable

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2007	2006	2007	2006
Capital fijo				
Serie A	25,500,000	25,500,000	\$ 25,500	\$ 25,500
Serie B	<u>24,500,000</u>	<u>24,500,000</u>	<u>24,500</u>	<u>24,500</u>
	50,000,000	50,000,000	50,000	50,000
Capital variable	<u>60,533,328</u>	<u>60,533,328</u>	<u>60,533</u>	<u>60,533</u>
Total	<u>110,533,328</u>	<u>110,533,328</u>	<u>\$ 110,533</u>	<u>\$ 110,533</u>

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2007 se acordó decretar dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$4,000 (valor nominal) proveniente de los resultados de ejercicios anteriores.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2007 se acordó decretar dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$35,000 (valor nominal) proveniente de los resultados de ejercicios anteriores.

El capital social esta integrado por acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de un peso cada una. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, la Serie "A" representará no menos del 51% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas físicas y morales mexicanas que contengan en sus estatutos sociales cláusula de exclusión de extranjeros y la Serie "B", que representará el 49% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas que puedan adquirir las acciones de la Serie "A", así como personas físicas y morales extranjeras.

La participación de los organismos financieros internacionales podrá ser hasta del 25% del capital social.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2007, su importe a valor nominal asciende a \$3,027.

16. Impuesto sobre la renta e impuesto al activo

La Sociedad está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR) y al impuesto al activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria. A partir de 2007 la tasa es el 28% y en 2006 la tasa fue el 29%; y; por las modificaciones a las leyes fiscales en vigor a partir de 2007, se puede obtener un crédito fiscal equivalente al 0.5% ó 0.25% del resultado fiscal, cuando se trate de contribuyentes dictaminados para efectos fiscales y cumplan con ciertos requisitos.

El IMPAC se causó en 2007 a razón del 1.25% sobre el valor del activo del ejercicio, sin disminuir del mismo el importe de las deudas y en 2006 a razón del 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, incluyendo los pasivos bancarios y con extranjeros, y se pagó únicamente por el monto en que excedió al ISR del año.

El 1 de octubre de 2007 se publicó la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (“LIETU”), que entró en vigor el 1 de enero de 2008. Asimismo, el 5 de noviembre de 2007 y 31 de diciembre de 2007 se publicaron el Decreto de Beneficios Fiscales y la Tercera Resolución Miscelánea Fiscal, respectivamente, que precisan o amplían la aplicación transitoria por las operaciones que provienen de 2007 y tendrán impacto en 2008. Este impuesto grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas.

El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generen a partir del 1 de enero de 2008. La LIETU establece que el impuesto se causará al 16.5% de la utilidad determinada para 2008, 17.0% para 2009 y 17.5% a partir de 2010. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abroga la Ley del Impuesto al Activo permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la devolución del impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

Con base en proyecciones financieras, la Sociedad identificó que esencialmente sólo pagará ISR, por lo tanto, la entrada en vigor del IETU no tuvo efectos en su información financiera, porque reconoce únicamente el ISR diferido.

El ISR diferido al 31 de diciembre de 2007 y 2006, se integra como sigue:

Conceptos	2007	2006
Diferencias temporales de activos:		
Mobiliario y equipo	\$ -	\$ (26)
Otros activos	<u>(232)</u>	<u>701</u>
Total de activos	<u>(232)</u>	<u>675</u>
Diferencias temporales de pasivos:		
Provisiones	1,397	822
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>8,559</u>	<u>2,693</u>
Total de pasivos	<u>9,956</u>	<u>3,515</u>
Impuesto diferido, neto	<u>\$ 9,724</u>	<u>\$ 4,190</u>

17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2007, existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles y mercantiles, que, en opinión de sus abogados, se consideran improcedentes y en caso de fallos en contra, no afectarían su situación financiera. Al 14 de marzo de 2008, la Administración mantiene los mismos juicios.

18. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los bienes en fideicomiso registrados en la Sociedad se refieren a las operaciones de créditos comerciales que se instrumentan a través de contratos de fideicomisos de garantía y fuente de pago, donde se aportan como parte del patrimonio del fideicomiso, los terrenos, inmuebles y otras garantías que forman parte de la garantía hipotecaria de créditos otorgados por la misma Sociedad, cobrando comisiones por la aceptación y administración de los mismos.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2007, el saldo de los bienes en administración corresponde a la cartera de créditos comerciales y créditos individuales que la Sociedad opera bajo un contrato de administración con diferentes entidades, como producto de la bursatilización y venta de cartera que la Sociedad realizó durante el ejercicio.

19. Eventos subsecuentes

Con fecha 4 de enero de 2008, los accionistas de la Sociedad celebraron contratos de compraventa de sus acciones con Controladora Vértice, S.A. de C.V.; a partir de esa fecha Controladora Vértice, S.A. de C.V. es la tenedora mayoritaria de las acciones de la Sociedad.

Durante enero y febrero de 2008, la Sociedad recibió aportaciones de capital de Controladora Vértice, S.A. de C.V. por un total de \$34,950.

20. Nuevos pronunciamientos contables

Durante 2007 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera ("INIF"), que entran en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2008:

NIF B-10, Efectos de la inflación.
NIF D-4, Impuestos a la utilidad

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

- *NIF B-10 Efectos de la inflación.* Establece dos entornos económicos: a) entorno inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior a 26%, caso en el cual, requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación mediante la aplicación del método integral, y b) entorno no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor a 26% y en este caso, establece que no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros. Además elimina los métodos de valuación de costos de reposición e indización específica para inventarios y activo fijo, respectivamente y requiere que el resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado se reclasifique a resultados acumulados, si es que se identifica como realizado y el no realizado se mantendrá en el capital contable para aplicarlo al resultado del período en el que se realice la partida que le dio origen.
- *NIF D-4 Impuestos a la utilidad,* Reubica las normas de reconocimiento contable relativas a PTU causada y diferida en la NIF D-3, elimina el término de diferencia permanente, precisa e incorpora algunas definiciones y requiere que el saldo del rubro efecto acumulado de ISR se reclasifique a resultados acumulados, a menos que se identifique con alguna de las otras partidas integrales que a la fecha estén pendientes de aplicarse a resultados.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

* * * * *

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2008 y
2007, y Dictamen de los auditores
independientes del 27 de febrero de
2009

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros 2008 y 2007

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas a los estados financieros	7

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
Fax: +52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Hemos examinado los balances generales de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y sus relativos estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

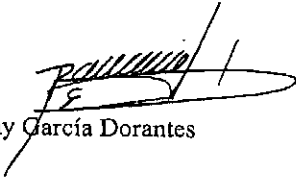
Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios contables utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En la Nota 1 se describen las operaciones de la Sociedad y las condiciones del entorno económico actual generado por la crisis financiera mundial que afectan a las mismas. En la Nota 2 se describen los criterios contables establecidos por la Comisión en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, los cuales utiliza la Sociedad para la preparación de su información financiera, así como las modificaciones a dichos criterios contables que entraron en vigor durante 2008, y debido a las cuales los estados financieros no son comparativos, así como otras que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009. En la Nota 3 se señalan las principales diferencias entre los criterios contables establecidos por la Comisión y las normas de información financiera mexicanas, aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades.

Deloitte.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en su situación financiera, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu



C.P.C. Rony García Dorantes

27 de febrero de 2009

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada

Balances generales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

Activo	2008		2007		Pasivo y capital contable	2008		2007	
	\$	5,616	\$	3,680		\$	315,000	\$	300,000
Disponibilidades					Pasivos bursátiles				
Inversiones en valores:					Préstamos bancarios y de otros organismos	1,751,567		1,205,071	
Títulos para negociar	39,098		60,000		Otras cuentas por pagar:				
Títulos conservados a vencimiento restringidos o dados en garantía	83,232		35,857		Impuesto sobre la renta por pagar	7,250		20,377	
	122,330		95,857		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	103,604		111,672	
Cartera de crédito vigente:						110,854		132,049	
Créditos al comercio	1,318,786		1,036,959		Créditos diferidos y cobros anticipados	1,150		-	
Créditos a la vivienda	826,461		566,058						
Total cartera de crédito vigente	2,145,247		1,603,017		Total pasivo	2,178,571		1,637,120	
Cartera de crédito vencida:									
Créditos al comercio	20,470		34,089		Capital contable:				
Créditos a la vivienda	52,559		34,089		Capital contribuido-				
Total cartera de crédito vencida	73,029		34,089		Capital social	220,070		126,096	
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios					Capital ganado-				
Cartera de crédito, neta	56,234		30,568		Prima en venta de acciones	242		242	
Otras cuentas por cobrar	92,006		75,429		Reserva de capital	4,895		3,178	
Bienes adjudicados	14,777		7,621		Reserva de ejercicios anteriores	31,101		19,172	
Inversiones permanentes en acciones	2,661		2,793		Resultados por tenencia de activos no monetarios	-		191	
Mobiliario y equipo, Neto	3,419		2,440		Total capital contable	26,622		34,345	
Impuestos diferidos, Neto	24,875		9,724		Total pasivo y capital contable	282,930		183,224	
Otros activos, Neto	33,775		16,262						
Total activo	\$ 2,461,501		\$ 1,820,344						
					Cuentas de orden				
					Compromisos crediticios	817,607		761,641	
					Bienes en fideicomiso	1,359,338		1,172,121	
					Bienes en administración	471,347		432,645	
					Intereses devengados no cobrados de Cartera Vencida	5,714		704	

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	2008	2007
Ingresos por intereses	\$ 323,521	\$ 296,861
Gastos por intereses	202,668	169,128
Resultado por posición monetaria, neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>(7,922)</u>
Margen financiero	120,853	119,811
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>28,581</u>	<u>21,825</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	92,272	97,986
Comisiones y tarifas cobradas, neto	<u>24,007</u>	<u>19,017</u>
Ingresos totales de la operación	116,279	117,003
Gastos de operación y administración	<u>100,823</u>	<u>77,843</u>
Utilidad de la operación	15,456	39,160
Otros productos	4,918	11,806
Otros gastos	<u>395</u>	<u>1,086</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	19,979	49,880
Impuesto sobre la renta causado	7,597	20,825
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(15,151)</u>	<u>(5,688)</u>
	<u>(7,554)</u>	<u>15,137</u>
Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	27,533	34,743
Participación en el resultados de subsidiaras y asociadas	<u>(911)</u>	<u>(398)</u>
Resultado neto	<u>\$ 26,622</u>	<u>\$ 34,345</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Verice, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado					Total capital contable
	Histórico	Capital social Revaluado	Total	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Resultado por tenencia de activos no monetarios	
Saldos al 31 de diciembre de 2006	\$ 110,533	\$ 15,563	\$ 126,096	\$ 242	\$ 1,548	\$ 26,887	\$ 32,982	\$ -	\$ 187,755
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-									
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	1,630	31,352	(32,982)	-	(39,067)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(39,067)	-	-	191
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	1,630	(7,715)	(32,982)	191	(38,876)
Total	-	-	-	-	-	-	-	191	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral- Resultado neto	-	-	-	-	-	-	34,345	-	34,345
Saldos al 31 de diciembre de 2007	110,533	15,563	126,096	242	3,178	19,172	34,345	191	183,224
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-									
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	1,717	32,628	(34,345)	-	-
Aumento de capital social	93,974	-	93,974	-	-	(20,890)	-	-	93,974
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,890)
Reclasificación de los efectos de actualización por la adopción de la NIF B-10	-	-	-	-	-	191	-	(191)	-
Total	93,974	-	93,974	-	1,717	11,929	(34,345)	(191)	73,084
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral- Resultado neto	-	-	-	-	-	-	26,622	-	26,622
Saldos al 31 de diciembre de 2008	\$ 204,507	\$ 15,563	\$ 220,070	\$ 242	\$ 4,895	\$ 31,101	\$ 26,622	\$ -	\$ 282,930

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**

Estados de cambios en la situación financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

	2008	2007
Actividades de operación:		
Resultado neto	\$ 26,622	\$ 34,345
Más (menos) – cargos (créditos) a resultados que no requirieron o (generaron) recursos-		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	28,581	21,825
Depreciación	1,029	750
Amortización	6,584	4,790
Impuestos diferidos	(15,151)	(5,688)
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	<u>911</u>	<u>398</u>
	48,576	56,420
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento de inversiones en valores	(26,473)	(95,857)
(Aumento) disminución de cartera de crédito, neta	(584,085)	49,032
Aumento de otras cuentas por cobrar	(16,577)	(40,503)
Aumento de bienes adjudicados	(7,156)	(3,151)
Disminución de gastos diferidos	-	154
Aumento (disminución) de préstamos bancarios y de otros organismos	546,496	(212,029)
(Disminución) aumento de impuesto sobre la renta	(13,127)	3,967
(Disminución) aumento de acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>(8,068)</u>	<u>55,793</u>
Recursos utilizados en la operación	(60,414)	(186,174)
Actividades de financiamiento:		
Pasivos bursátiles	15,000	222,149
Pago de dividendos	(20,890)	(39,067)
Aumento de capital social	<u>93,974</u>	<u>-</u>
Recursos generados en actividades de financiamiento	88,084	183,082
Actividades de inversión:		
Aumento de inversiones permanentes en acciones	(779)	(3,000)
Aumento de mobiliario y equipo	(2,008)	(1,182)
Aumento de otros activos	(24,097)	(18,242)
Aumento en créditos diferidos	<u>1,150</u>	<u>-</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	(25,734)	(22,424)
Aumento o (disminución) de disponibilidades	1,936	(25,516)
Disponibilidades al principio del año	<u>3,680</u>	<u>29,196</u>
Disponibilidades al final del año	<u>\$ 5,616</u>	<u>\$ 3,680</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(En miles de pesos)

1. Actividades

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, (la Sociedad), está autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para otorgar créditos hipotecarios.

La Sociedad se dedica principalmente al otorgamiento de créditos individuales y puente para el financiamiento del sector inmobiliario.

La Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.

Como consecuencia de la desaceleración económica global que se acrecentó en el último trimestre de 2008, los mercados financieros mundiales han tenido un período de alta volatilidad, que desencadenó la quiebra y el rescate financiero de algunas instituciones financieras, principalmente en los Estados Unidos de América. Lo anterior trajo como consecuencia en el entorno local una aversión al riesgo de los inversionistas, que se vio reflejada en una caída de los mercados bursátiles, una contracción del crédito y una crisis de liquidez en el mercado, así como una depreciación del peso mexicano en relación al dólar americano de cerca de un 30% y el consecuente deterioro en el riesgo crediticio de algunas contrapartes, lo que generó una reducción en el margen financiero ajustado por riesgos crediticios de la Sociedad.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con las prácticas contables establecidas por la Comisión para instituciones de crédito, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de las instituciones se ajustará a las normas de información financiera aplicables en México (NIF), definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que las instituciones realizan operaciones especializadas.

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad se resumen a continuación:

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2008 y por el año que terminó en esa fecha incluyen saldos y transacciones de pesos de diferente poder adquisitivo. Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2007 y por el año que terminó en esa fecha están presentados en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007; en consecuencia, no son comparables.

- b. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados.
- c. **Cambio en políticas contables** - Los Estados Financieros emitidos por la Sociedad fueron preparados de acuerdo con las prácticas contables establecidas para Instituciones de Crédito como se explica en la nota uno antes descrita, en virtud de que la Sociedad reformó a partir de noviembre de 2007 sus estatutos sociales para desarrollar sus actividades financieras como una sociedad financiera de objeto múltiple no regulada.

A partir del 1° de enero de 2008, entraron en vigor las siguientes NIF e INIF promulgadas por el CINIF durante 2007:

- NIF B-10, "Efectos de la inflación".
- NIF D-4, "Impuestos a la utilidad".
- INIF 8, "Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única".

- **NIF B-10, Efectos de la inflación** - Hasta 2007, la NIF B-10 establecía el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. A partir de 2008, solo se deben reconocer estos efectos en un entorno económico inflacionario (inflación acumulada en los tres últimos ejercicios igual o superior a un 26%). Al operar durante el ejercicio de 2008 en un entorno no inflacionario, la Sociedad preparó sus estados financieros de 2008 sin reconocer los efectos de la inflación, mientras que los estados financieros de 2007 se presentan expresados en unidades monetarias de poder adquisitivo de esa fecha, en la cual se aplicó por última ocasión el método integral de reexpresión, en virtud de que la NIF B-10 establece que este cambio contable debe reconocerse mediante la aplicación prospectiva.

Con fecha 1° de enero de 2008, se llevaron a cabo las siguientes reclasificaciones de conformidad con lo establecido en la NIF B-10:

- El resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado, integrante del exceso (insuficiencia) en la actualización del capital contable de ejercicios anteriores, se reclasificó al rubro de resultado de ejercicios anteriores.
- **NIF D-4, "Impuestos a la utilidad"** - Reubica las normas de reconocimiento contable a PTU causada y diferida en la NIF D-3, elimina el término de diferencia permanente, precisa e incorpora algunas definiciones y requiere que el saldo del rubro "efecto acumulado de ISR" se reclasifique a resultados acumulados, a menos que se identifique con alguna de las otras partidas que a la fecha estén pendientes de aplicarse a resultados.
- **INIF 8, "Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única"** - Establece que el Impuesto Empresarial a Tasa Única debe ser tratado como un impuesto a la utilidad y cómo deben reconocerse sus efectos en los estados financieros de la Sociedad.

Los principales criterios contables que sigue la Sociedad se resumen a continuación:

- d. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - A partir del 1 de enero de 2008, la Sociedad, al operar en un entorno no inflacionario, suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación. Hasta el 31 de diciembre de 2007, dicho reconocimiento resultó principalmente en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias.

La Sociedad mantiene en sus activos, pasivos y capital contable, los efectos de reexpresión determinados hasta el último periodo en el que operó en un entorno inflacionario, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2007 como se mencionó anteriormente.

Atendiendo a lo requerido en la NIF B-10, los porcentajes de inflación para los ejercicios de 2008 y 2007 fueron del 6.53% y 3.80% respectivamente. El porcentaje de inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es del 11.56%.

e. **Disponibilidades** - Están representados principalmente por depósitos bancarios en cuentas de cheques valuados a su valor de mercado (costo más rendimiento acumulado).

f. **Inversiones en valores** -

- **Títulos para negociar:**

Son aquellos valores que la sociedad tiene en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios como participantes del mercado. Están representados por inversiones temporales realizadas con el objeto de obtener rendimientos y mantener recursos disponibles a través de su colocación en mesas de dinero principalmente. Los rendimientos sobre estas inversiones se reconocen conforme se devengan y los efectos de su valuación en los resultados del ejercicio.

g. **Cartera de crédito** - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 90 días naturales en que ocurra el vencimiento.
- En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 90 días naturales de vencido.
- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales de vencida la primera amortización.
- En el caso de créditos revolventes, cuando no se haya realizado el pago de dos períodos de facturación.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento que el crédito pasa a cartera vencida.

Los intereses devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia de pago sostenido, el cual se considera cuando las instituciones de crédito reciben el pago sin retraso y en su totalidad de tres amortizaciones consecutivas, o bien el pago de una exhibición en los casos en que la amortización cubra períodos mayores a 60 días.

Los créditos renovados en los cuales el acreditado no haya liquidado en tiempo los intereses devengados o cuando menos el 25% del monto original del crédito, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

h. **Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad calculó la estimación preventiva para riesgos crediticios con una metodología basada en las disposiciones determinadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, en adición a ciertos parámetros que toman en cuenta el valor de las garantías que respaldan los créditos otorgados, asimismo, esta metodología fue aprobada de forma temporal por la CNBV determinando que las diferencias entre las mismas, no son significativas:

- *Créditos a la vivienda:*

La Sociedad debe calificar la cartera de crédito mensualmente de acuerdo con su grado de riesgo, incrementando la estimación preventiva para riesgos crediticios, aplicando un factor por concepto de deterioro en experiencia de pagos de la cartera, así como por la relación préstamo – valor de la vivienda conforme a los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.35%
1	2.43%
2	7.81%
3	19.43%
4	37.68%
5	64.24%
6 o más	100.00%

Para determinar las reservas por concepto de severidad de pérdida, deberá tomarse el cociente que resulte de dividir el saldo insoluto en Unidades de Inversión, a la fecha de constitución de reservas, entre el valor en unidades de inversión de la vivienda a la fecha del otorgamiento del crédito. Si el crédito cuenta con garantía por incumplimiento de primera pérdida del acreditado otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Fondo para la Vivienda (FOVI), y/o Instituciones de Seguros nacionales o internacionales autorizados por la SHCP, siempre y cuando éstas contemplen una calificación de grado de inversión o superior emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional, se restará al cociente mencionado en el párrafo anterior, el porcentaje de cobertura de la garantía; una vez obtenido el resultado anterior, se determinará el porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento, conforme con lo señalado en la tabla siguiente:

Cociente del saldo del crédito entre el valor de la vivienda menos Porcentaje de cobertura de garantía	Porcentaje relativo a la severidad de la pérdida dado el incumplimiento
Mayor a 0.00 y hasta 0.35	1.97%
Mayor a 0.35 y hasta 0.50	17.55%
Mayor a 0.50 y hasta 0.65	31.14%
Mayor a 0.65 y hasta 0.70	34.38%
Mayor a 0.70 y hasta 0.75	37.19%
Mayor a 0.75 y hasta 0.80	39.64%
Mayor a 0.80 y hasta 0.85	41.81%
Mayor a 0.85 y hasta 0.90	43.73%
Mayor a 0.90 y hasta 0.95	45.45%
Mayor a 0.95 y hasta 1.00	47.01%
Mayor a 1.00 y hasta 1.05	48.41%
Mayor a 1.05 y hasta 1.10	49.68%
Mayor a 1.10 y hasta 1.15	50.85%
Mayor a 1.15 y hasta 1.20	51.91%
Mayor a 1.20	60.00%

Para el caso de los créditos con garantía tipo *Pari Passu*, el monto de reservas será el que resulte de aplicar la metodología descrita, sin considerar el porcentaje de cobertura de la garantía, multiplicando el resultado por uno menos el porcentaje de la cobertura de la garantía, obteniendo así las reservas preventivas correspondientes a este tipo de créditos.

– *Créditos comerciales:*

La Sociedad determina mensualmente la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a créditos puente, calculada con respecto de la experiencia de pago, aplicando los siguientes porcentajes:

Mensualidades incumplidas	Probabilidad de incumplimiento
0	0.50%
1	15.00%
2	30.00%
3	40.00%
4	60.00%
5	75.00%
6	85.00%
7	95.00%
8 o más	100.00%

Adicionalmente considerarán el 50% del valor de la garantía. Esta última se calculará de la siguiente manera:

- a. Si la garantía la constituye un proyecto, el cálculo será el resultado de multiplicar número de viviendas activas del proyecto por el precio de venta estimado de éstas por el porcentaje de avance de obra del proyecto a la fecha de cierre del mes que se reporta.
- b. Si la garantía la constituye cualquier otro inmueble, el valor de ésta será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto anterior se determinará la parte cubierta, a la cual se le deberá asignar un porcentaje de reserva del 0.5%, mientras que a la parte no cubierta se le deberá asignar un porcentaje de reserva de acuerdo a la tabla anterior.

- i. ***Inversiones permanentes en acciones*** - La Sociedad reconoce sus inversiones en asociadas, por el método de participación con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades. El efecto por valuación a valor contable se registra en el estado de resultados dentro del rubro de "Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas".
- j. ***Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago*** - Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se registran al valor neto de realización o al costo, el que sea menor. Por costo se entiende el valor en remate que determina el juez en la sentencia de adjudicación o, en el caso de daciones en pago, el precio convenido entre las partes.

En el caso de que el valor en libros del crédito sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá cancelando la estimación preventiva para riesgos crediticios al momento de la adjudicación. En el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor en libros del crédito.

El valor en libros únicamente deberá modificarse en el momento en el que exista evidencia de que el valor neto de realización es menor al valor en libros que se tiene registrado. Los ajustes resultantes de estas estimaciones afectarán el resultado del ejercicio, en el momento en que ocurran.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no ha registrado una reserva por tenencia de bienes adjudicados ya que considera que el impacto no es significativo.

- k. **Impuesto a la utilidad** - El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determinará si, con base en proyecciones financieras y fiscales, la Sociedad y su subsidiaria causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. La Sociedad determina el impuesto diferido sobre las diferencias temporales, las pérdidas fiscales y los créditos fiscales, desde el reconocimiento inicial de las partidas y al final de cada periodo. El impuesto diferido derivado de las diferencias temporales se reconoce utilizando el método de activos y pasivos, que es aquel que compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. De esa comparación surgen diferencias temporales, tanto deducibles como acumulables, el impuesto diferido se origina principalmente por la diferencia entre el valor contable y fiscal de la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- l. **Ingresos por intereses** - Los intereses derivados de los préstamos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.
- m. **Resultado integral** - El resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable adjunto, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia del mismo período, que se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, este concepto se integra exclusivamente por el resultado neto del ejercicio.
- n. **Posición en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación y los activos y pasivos en moneda extranjera se ajustan al tipo de cambio en vigor al cierre del ejercicio, afectando los resultados.
- o. **Obligaciones laborales** - Como se menciona en la nota 1, la Sociedad tiene contratos celebrados con empresas que prestan servicios administrativos y de personal, por lo tanto, no tiene empleados ni obligaciones de carácter laboral.
- p. **Provisiones** - Se reconoce una provisión cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.
- q. **Comisiones por posturas ganadas** - Los pagos efectuados por concepto de comisiones por posturas ganadas, se registran como un activo en el rubro de otros activos del balance general, las cuales, se recuperarán al momento de asignar los recursos de los créditos individuales.
- r. **Otros activos** - Se encuentra representado principalmente por pagos anticipados y gastos de instalación. La amortización de los gastos de instalación se calcula bajo el método de línea recta a la tasa del 5%, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 20%.
- s. **Cuentas de orden** - Se registra principalmente la cartera cedida en la bursatilización, que corresponde a los créditos administrados por la Sociedad, así como los fideicomisos de garantía de los créditos comerciales.

- t. **Comisiones** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como ingreso por intereses al momento del cobro. Cualquier otro tipo de comisiones se reconoce en la fecha en que se generen o se cobren en el rubro de comisiones y tarifas cobradas. De acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión para instituciones de crédito, las comisiones por el otorgamiento inicial de crédito deben reconocerse como un crédito diferido a ser amortizado en el plazo del crédito. Sin embargo, la Sociedad no registró las comisiones antes referidas ni los costos y gastos relacionados en forma diferida, evaluando el efecto de este criterio en los estados financieros y concluyendo que el mismo no es significativo.

3. Principales diferencias con normas de información financiera mexicanas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales, en los siguientes casos, difieren de las normas de informaciones financieras emitidas por el CINIF, aplicadas comúnmente para la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Los deudores diversos no cobrados en 90 ó 60 días dependiendo de su naturaleza, se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, independientemente de su posible recuperación por parte de la Sociedad.
- Cuando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las NIF requieren el registro de los intereses devengados en resultados y el reconocimiento de la reserva correspondiente.
- De acuerdo con las prácticas contables y de información establecidas por la Comisión, la Sociedad presenta un estado de cambios en la situación financiera en lugar de presentar un estado de flujos de efectivo de acuerdo con la NIF B-2, la cual obliga a entidades no reguladas a partir de 2008.

4. Políticas para el otorgamiento de crédito

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en el manual de crédito de la Sociedad, el cual ha sido autorizado por el Consejo de Administración. Dicho manual establece el marco de actuación de los funcionarios que intervienen en el proceso de crédito y está basado en los ordenamientos de la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito establecidas por la Comisión y por la SHF.

La autorización de los créditos como responsabilidad del Consejo de Administración se encuentra delegada en el Comité de Crédito, las políticas y procedimientos establecen los mecanismos que les permiten asegurarse de la solvencia moral y capacidad técnica del personal involucrado en la actividad crediticia.

El proceso de crédito está basado en un riguroso análisis de las solicitudes de crédito, con el fin de determinar el riesgo integral del acreditado. En la mayoría de los créditos debe contarse con al menos una fuente alterna de pago.

Créditos a la vivienda - La Sociedad otorga créditos individuales para la adquisición de vivienda con recursos provenientes de la SHF y otros fondeadores por lo que está sujeta a las normas de dichos fondeadores para la autorización y operación de los mismos.

Créditos al comercio - Los créditos puente financiados con recursos de instituciones financieras que cuentan con la Garantía de Pago Oportuno (GPO) de la SHF, podrán otorgarse a un promotor de vivienda, de acuerdo con la necesidad de la obra, a un plazo máximo de hasta 30 meses, siendo su objetivo esencial el de financiar la construcción o terminación de viviendas de interés social, medio y residencial.

Asimismo la sociedad cuenta con otras fuentes de fondeo a cargo de instituciones financieras que no requieren la GPO y cuyas condiciones financieras se especifican en cada uno de los contratos.

Las principales políticas para el otorgamiento de créditos puente se resumen a continuación:

- a. Se otorgan a personas físicas o morales que acrediten su solvencia, capacidad técnica, capacidad de gestión y experiencia, en el ramo de la construcción y promoción de vivienda y que reciban calificación aprobatoria de la Sociedad de acuerdo con la normatividad establecida por la SHF, la cual señala que no deben exceder del porcentaje respecto del valor de las viviendas a desarrollar del 60%.
- b. Se otorgan a personas físicas o morales que cuenten con registro de promotor vigente otorgado por la SHF y cuyos proyectos a desarrollar sean evaluados como viables por el área técnica de la Sociedad.
- c. Deberá constituirse garantía hipotecaria a favor del fondeador en primer lugar y de la Sociedad en segundo lugar, sobre el terreno del proyecto en cuestión y lo que sobre él se construya.
- d. El crédito se otorgará en pesos disponiendo el promotor del mismo mediante ministraciones que deberán corresponder al avance de obra del proyecto inmobiliario.
- e. En el caso de otorgar anticipo para capital de trabajo, este será autorizado por el Comité de Crédito y no podrá exceder del 20% del monto del crédito autorizado por la Sociedad y señalado por la SHF.
- f. La forma de pago del crédito es mediante amortizaciones parciales cada vez que ocurran individualizaciones, sin exceder el plazo del contrato. El Comité de Crédito podrá solicitar que se amortice aceleradamente el crédito puente, indicando la forma y términos en que deba hacerse.

5. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las inversiones en valores se integran como sigue:

Instrumento	2008			2007	
	Costo de adquisición	Intereses devengados	Incremento (decremento) por valuación	Valor en libros	Valor en libros
Títulos para negociar					
Overnight	\$ 39,095	\$ 3	\$ -	\$ 39,098	\$ 60,000
Títulos conservados a vencimiento restringidos o dados en garantía					
Títulos Bancarios- IXE	26,316	-	-	26,316	26,316
Títulos Bancarios- HSBC	56,916	-	-	56,916	9,541
Total	<u>\$ 122,327</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,330</u>	<u>\$ 95,857</u>

Al 31 de diciembre de 2008 el plazo de vencimiento es de dos días.

6. Cartera de crédito

Los créditos otorgados por la Institución al 31 de diciembre, agrupados por sectores económicos, distinguiendo la moneda en que se encuentran denominados y el grado de concentración se muestran como sigue:

Porcentaje de concentración	2 0 0 8		
	Cartera		Reservas constituidas
	Vigente	Vencida	
Denominados en pesos- Créditos comerciales	\$ 1,318,786	\$ 20,470	\$ 33,325
Créditos a la vivienda	<u>470,090</u>	<u>22,604</u>	<u>9,510</u>
	1,788,876	43,074	42,835
Denominados en UDIS- Créditos a la vivienda	<u>356,371</u>	<u>29,955</u>	<u>13,399</u>
Total	<u>\$ 2,145,247</u>	<u>\$ 73,029</u>	<u>\$ 56,234</u>

Porcentaje de concentración	2 0 0 7		
	Cartera		Reservas constituidas
	Vigente	Vencida	
Denominados en pesos- Créditos comerciales	\$ 1,036,959	\$ -	\$ 21,410
Créditos a la vivienda	<u>379,664</u>	<u>12,018</u>	<u>3,348</u>
	1,416,623	12,018	24,758
Denominados en UDIS- Créditos a la vivienda	<u>186,394</u>	<u>22,071</u>	<u>5,810</u>
Total	<u>\$ 1,603,017</u>	<u>\$ 34,089</u>	<u>\$ 30,568</u>

Los ingresos por intereses y comisiones segmentados por tipo de préstamo al 31 de diciembre de 2008, se componen de la siguiente manera:

	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales	\$ 163,511	\$ 47,052	\$ 210,563
Créditos a la vivienda	<u>73,807</u>	<u>5,223</u>	<u>78,864</u>
	<u>\$ 237,318</u>	<u>\$ 52,275</u>	<u>\$ 289,427</u>

Los movimientos en la cartera vencida fueron:

	2008	2007
Cartera vencida al inicio del año	\$ 34,089	\$ 2,336
Trasposos de cartera vigente a vencida	77,285	35,392
Liquidación de adeudos	(503)	(653)
Otros	<u>(37,842)</u>	<u>(2,986)</u>
Cartera vencida al final del año	<u>\$ 73,029</u>	<u>\$ 34,089</u>

Al 31 de diciembre de 2008, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	1 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	\$ 4,726	\$ 15,744	\$ -	\$ 20,470
Créditos a la vivienda	<u>22,247</u>	<u>19,339</u>	<u>10,973</u>	<u>52,559</u>
	<u>\$ 26,973</u>	<u>\$ 35,083</u>	<u>\$ 10,973</u>	<u>\$ 73,029</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2008 y 2007 corresponden a \$5,714 y \$704, respectivamente.

7. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 2, se muestra a continuación:

Categoría de Riesgo	2008		2007	
	Cartera Total	Reserva	Cartera Total	Reserva
A	\$ 1,881,417	\$ 12,480	\$ 1,285,869	\$ 15,486
B	267,073	21,416	123,906	2,839
C	37,114	12,695	170,968	4,209
D	32,672	9,643	19,537	851
E	-	-	36,826	7,183
Total al 31 de diciembre	<u>\$ 2,218,276</u>	<u>\$ 56,234</u>	<u>\$ 1,637,106</u>	<u>\$ 30,568</u>

La metodología para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios es en esencia similar a la requerida por las disposiciones generales para instituciones de crédito, salvo algunas diferencias en los porcentajes de reserva aplicados, no siendo significativo el efecto de esta diferencia en el monto de las provisiones creadas.

Los movimientos de la estimación preventiva de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se muestran a continuación:

	2008	2007
Saldo al inicio del año	\$ 30,568	\$ 9,266
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	28,581	21,915
Aplicaciones y castigos del ejercicio	<u>(2,915)</u>	<u>(613)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 56,234</u>	<u>\$ 30,568</u>

8. Otras cuentas por cobrar

El rubro de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se integra como sigue:

	2008	2007
Derechos de cobro por bursatilización	\$ 25,767	\$ 19,339
SHF	24,292	18,688
Impuestos a favor de ejercicios anteriores	18,584	18,584
Anticipo de impuestos del ejercicio	19,886	17,970
Otros deudores	3,450	763
Deudores por servicios	<u>27</u>	<u>85</u>
	<u>\$ 92,006</u>	<u>\$ 75,429</u>

9. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	Tasas de depreciación	2008	2007
Equipo de cómputo	30%	\$ 2,918	\$ 2,194
Mobiliario y equipo de oficina	10%	2,361	1,013
Equipo de transporte	25%	<u>164</u>	<u>549</u>
		5,443	3,756
Depreciación acumulada		<u>(2,024)</u>	<u>(1,316)</u>
		<u>\$ 3,419</u>	<u>\$ 2,440</u>

10. Inversión en acciones en asociadas

La inversión en Hipotecaria Total, S. A. P. I. de C. V., compañía asociada, es del 1.004% y 1.031% de sus acciones comunes en 2008 y 2007 respectivamente.

El balance general y el estado de resultados condensados de la compañía asociada, son:

	2008	2007
Balance general:		
Activo total	\$ 277,493	\$ 290,100
Pasivo total	<u>(12,461)</u>	<u>(19,189)</u>
Capital contable	<u>265,032</u>	<u>270,911</u>
Participación de la Sociedad en su capital contable	<u>\$ 2,661</u>	<u>\$ 2,793</u>

	2008	2007
Estado de resultados:		
Ingresos	\$ 2,367	\$ -
Costos y gastos	(129,071)	(61,714)
Impuestos diferidos	<u>35,925</u>	<u>23,129</u>
Perdida neta	<u>(90,779)</u>	<u>(35,585)</u>
Participación de la Sociedad	<u>\$ (911)</u>	<u>\$ (398)</u>

11. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran como sigue:

Entidad	2008	2007
Gastos de Bursatilización por amortizar	\$ 8,826	\$ 11,019
Licencias de Software Especializado, adaptaciones e implementación de sistemas	18,216	8,948
Gastos de instalación en locales arrendados	1,948	1,905
Pagos anticipados	<u>16,359</u>	<u>2,685</u>
	45,349	24,557
Amortización acumulada	<u>(11,574)</u>	<u>(8,295)</u>
	<u>\$ 33,775</u>	<u>\$ 16,262</u>

12. Préstamos bancarios y de otros organismos

La Sociedad actualmente realiza operaciones con la SHF, además de contar con líneas de crédito hipotecarias con las siguientes instituciones financieras al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los montos dispuestos se integran como sigue:

Entidad	2008	2007
SHF	\$ 836,257	\$ 566,588
GMAC	338,057	305,467
Banco del Bajío, S.A.	182,127	157,131
IXE	71,570	84,620
Banco Interacciones, S.A.	4,413	39,272
Nacional Financiera	29,532	26,137
Inbursa, S.A.	-	17,120
Banco Nacional de Comercio Exterior	104,260	-
Fideicomiso de Fomento Minero	41,364	-
Corporación Financiera	15,000	-
International Finance Corporation (IFC)	<u>116,470</u>	<u>-</u>
	1,739,050	1,196,335
Intereses devengados por pagar	<u>12,517</u>	<u>8,736</u>
	<u>\$ 1,751,567</u>	<u>\$ 1,205,071</u>

A continuación se muestran los plazos de vencimiento de los préstamos contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2008:

Periodo de Vencimiento	2008
12 meses	\$ 477,322
24 meses	34,773
36 meses	52,927
48 meses	224,260
60 meses	116,470
Más de 60 meses	<u>833,298</u>
	<u>\$ 1,739,050</u>

La mayoría de las líneas de crédito se encuentran garantizadas por la SHF, mediante Contrato de GPO, las líneas que no se tienen bajo este esquema, corresponden a préstamos quirografarios y son GMAC, la línea directa de Banco del Bajío, Banco Nacional de Comercio Exterior, Fideicomiso de Fomento Hipotecario y el IFC.

El monto dispuesto de los créditos se utilizó para el otorgamiento de créditos individuales y puente por el mismo monto, los créditos individuales serán cubiertos mensualmente de acuerdo a su vencimiento y generan intereses a una tasa fija, documentados mediante contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria sobre las viviendas adquiridas por sus acreditados; los créditos puente serán cubiertos en un plazo máximo de 30 meses a una tasa variable, documentados mediante créditos hipotecarios sobre el terreno y las construcciones que sobre él se edifiquen.

Los préstamos devengan intereses a tasas variables de TIIE más 1.25 en promedio y por el GPO se paga una tasa de TIIE más 1.72 en promedio.

Entre algunas de las disposiciones de la SHF que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- a. Cumplir con el apalancamiento de 7.2%, el cual podrá disminuir a 4.8% cumpliendo ciertos requisitos respecto de los créditos individuales otorgados, y del 8% sobre el resto de los activos hipotecarios.
- b. No otorgar financiamiento a un grupo o gremio por más del 25% del capital contable para un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.
- c. Inscripción de la garantía en forma inmediata en el Registro Público de la Propiedad, en primer lugar en favor de la SHF y en segundo lugar en favor de la Sociedad.
- d. No mantener créditos individuales con cuatro o más mensualidades vencidas, que excedan en su totalidad el 3.5% del total de los créditos.
- e. El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral no deberá exceder el 50% del capital contable de la Sociedad.
- f. El otorgamiento de créditos a partes relacionadas requieren autorización especial del Consejo de Administración y el saldo total de los créditos relacionados no deberá exceder de una vez el capital contable de la Sociedad.

Entre algunas de las disposiciones señaladas adicionalmente por las instituciones financieras y que la Sociedad debe cumplir se encuentran las siguientes:

- a. Obligaciones de hacer, principalmente en lo referente al envío de información financiera de la Sociedad y mantener ciertas razones financieras.
- b. Obligaciones de no hacer, principalmente en restricción y autorización específica para decreto de dividendos, tener cartera vencida mayor al 5% por un plazo mayor a 90 días, financiar mas de un 50% de su capital contable a un solo desarrollador de vivienda, vender, gravar, dar en arrendamiento o en comodato, transmitir o afectar bajo cualquier título jurídico un 20% o mas de los activos fijos y fusionarse, escindirse, reestructurarse o cambiar su objeto social sin previo consentimiento de cualquiera de las instituciones de crédito.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad cumplía satisfactoriamente con todas las disposiciones.

13. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran como sigue:

Clave de pizarra	Fecha de emisión	Plazo	Tasa	Programa total	2008	2007
00108	Mayo 8, 2008	2 años	TIE + 1.70%	500,000	\$ 150,000	\$ -
00208	Mayo 15, 2008	1 año	TIE + 1.70%	500,000	50,000	-
00308	Octubre 2, 2008	2 años	TIE + 1.70%	500,000	60,000	-
00608	Noviembre 27, 2008	2 años	TIE + 5.00%	500,000	55,000	-
00207	Junio 7, 2007	12 meses	TIE + 1.40%	150,000	-	150,000
00307	Noviembre 1, 2007	12 meses	TIE + 1.45%	500,000	-	150,000
					<u>\$ 315,000</u>	<u>\$ 300,000</u>

14. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

El saldo de acreedores diversos y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	2008	2007
Fondeo de créditos individuales por aplicar	\$ 56,178	\$ 42,363
Pasivo derivado de la prestación de servicios	24,329	-
Dividendos por pagar	-	35,000
Operaciones en fideicomiso	8,740	17,521
Cobro a cuenta de terceros	6,578	6,651
Acreedores diversos	3,963	4,758
Provisión para obligaciones diversas	2,094	4,491
Impuesto al valor agregado por pagar	1,433	499
Impuestos retenidos	289	389
	<u>\$ 103,604</u>	<u>\$ 111,672</u>

15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran por una cuenta por cobrar de \$1,978 y una cuenta por pagar de \$722 respectivamente, en adición al préstamo bancario que la Sociedad mantiene con el IFC, reconocido en la nota 12 a los estados financieros.

La Sociedad ha realizado transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por los siguientes conceptos:

	2008	2007
Gastos de Administración- Servicios Corporativos HV, S.A. de C.V.	\$ 39,979	\$ 37,699
Intereses Pagados- IFC	<u>1,662</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 41,641</u>	<u>\$ 37,699</u>

16. Capital contable

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2008	2007	2008	2007
Capital fijo				
Serie A	50,000,000	25,500,000	\$ 50,000	\$ 25,500
Serie B	-	24,500,000	-	24,500
	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>
Capital variable	<u>154,506,995</u>	<u>60,533,328</u>	<u>154,507</u>	<u>60,533</u>
Total	<u>204,506,995</u>	<u>110,533,328</u>	<u>\$ 204,507</u>	<u>\$ 110,533</u>

El capital social esta integrado por acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de un peso cada una. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, la Serie "A" representará no menos del 51% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas físicas y morales mexicanas que contengan en sus estatutos sociales cláusula de exclusión de extranjeros y la Serie "B", que representará el 49% del capital social y cuyas acciones sólo podrán ser adquiridas por las personas que puedan adquirir las acciones de la Serie "A", así como personas físicas y morales extranjeras.

La participación de los organismos financieros internacionales podrá ser hasta del 25% del capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2008, se incrementó el capital social en su parte variable con 31,000,000 acciones con un importe nominal de \$ 31,000.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2008, se incrementó el capital social en su parte variable con 3,950,000 acciones con un importe nominal de \$ 3,950.

En Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2008 se acordó decretar dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$20,890 (valor nominal) proveniente de los resultados de ejercicios anteriores.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2008, se aprobó la entrada del IFC como inversionista de la Sociedad teniendo una participación en el capital equivalente al 15%, dicha aportación consistió en un incremento del capital social en su parte variable con 25,673,528 acciones con un importe nominal de \$ 25,674 y una prima capitalizable de \$ 33,350.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2008, su importe a valor nominal asciende a \$4,895.

17. Impuesto a la utilidad

La Sociedad está sujeta en 2008 al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y al impuesto empresarial a tasa única (IETU). En 2007 estuvo sujeta al ISR y al Impuesto al activo (IMPAC).

El ISR se calcula a la tasa del 28% considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

El IETU grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas. El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos, las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generaron a partir del 1 de enero de 2008. La tasa de IETU es del 16.50% para 2008, 17.00% para 2009 y 17.50% a partir del 2010.

Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la devolución de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquel en que se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El IMPAC se causó en 2007 a razón del 1.25% sobre el valor del promedio neto de los activos no sujetos a intermediación (a valores actualizados), sin disminuir del mismo el importe de las deudas y se pagó únicamente por el monto en que excedió al ISR del año.

Con base en proyecciones financieras, la Sociedad identificó que esencialmente sólo pagará ISR, por lo tanto, la entrada en vigor del IETU no tuvo efectos en su información financiera, porque reconoce únicamente el ISR diferido.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2008	2007
ISR:		
Causado	\$ 7,597	\$ 20,825
Diferido	<u>(15,151)</u>	<u>(5,688)</u>
	<u>\$ (7,554)</u>	<u>\$ 15,137</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2008	2007
Tasa legal	28%	28%
Más (menos) diferencias en gastos no deducibles	(3)%	1%
Más (menos) diferencias temporales	<u>(63)%</u>	<u>2%</u>
Tasa efectiva	<u>(38%)</u>	<u>31%</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido son

Conceptos	2008	2007
ISR diferido activo:		
Otros activos (a)	\$ 8,737	\$ (232)
Provisiones	715	1,397
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>15,745</u>	<u>8,559</u>
Total de activos	<u>25,197</u>	<u>9,724</u>
ISR diferido (pasivos):		
Créditos Diferidos	<u>(322)</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>(322)</u>	<u>-</u>
Impuesto diferido, neto	<u>\$ 24,875</u>	<u>\$ 9,724</u>

- (a) Los otros activos son conformados por: gastos de emisión de títulos, gastos de instalación (neto), comisiones pagadas por anticipado a los fondeadores, seguros y fianzas por amortizar.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2008, existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles y mercantiles, que, en opinión de sus abogados, se consideran improcedentes y en caso de fallos en contra, no afectarían su situación financiera. Al 27 de febrero de 2009, la Administración mantiene los mismos juicios.

19. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los bienes en fideicomiso registrados en la Sociedad se refieren a las operaciones de créditos comerciales que se instrumentan a través de contratos de fideicomisos de garantía y fuente de pago, donde se aportan como parte del patrimonio del fideicomiso, los terrenos, inmuebles y otras garantías que forman parte de la garantía hipotecaria de créditos otorgados por la misma Sociedad, cobrando comisiones por la aceptación y administración de los mismos.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2008, el saldo de los bienes en administración corresponde a la cartera de créditos comerciales y créditos individuales que la Sociedad opera bajo un contrato de administración con diferentes entidades, como producto de la bursatilización y venta de cartera que la Sociedad realizó durante el ejercicio.

20. Eventos subsecuentes

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 9 de Febrero de 2009, se aprobó un incremento de capital en 51,770,797 acciones que corresponden a \$51,771. El cual se exhibirá en 2 partes correspondiendo \$34,122 a más tardar el 15 de marzo de 2009 y \$17,649 a más tardar el 30 de junio de 2009, llegando a un capital social total de \$256,278.

21. Nuevos pronunciamientos contables

El 1° de septiembre de 2008, la Comisión emitió una Resolución que modifica las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, por medio de la cual se sustituyen los criterio contable C-2 “Operaciones de bursatilización”. Esta disposición entrará en vigor el 1° de enero de 2009, misma que debe ser aplicada de forma prospectiva.

Operaciones de bursatilización- Hasta 2008, las operaciones de bursatilización de cartera no se mostraban en el balance general al considerarse que los activos transferidos cumplían con los requisitos de una venta y, consecuentemente, no se reconocía el activo transferido, el pasivo correspondiente a las emisiones realizadas y los efectos en resultados con base en este criterio. A partir del 1° de enero de 2009, las operaciones de bursatilización deberán cumplir con los requisitos establecidos en el criterio contable C-1 para poder ser consideradas como venta. De no ser así, deberán permanecer los activos en el balance general, así como las emisiones de deuda que se realicen sobre los mismos y los efectos en resultados con base en este criterio. Por otro lado, se establece el requisito de “control” para consolidar las entidades de propósito específico (por ejemplo, los fideicomisos de bursatilización), con independencia del porcentaje de patrimonio que se tenga sobre la misma, por lo que a menos que se demuestre que la entidad de propósito específico no es controlada por la entidad “cedente” de los activos, ésta deberá ser consolidada. La Sociedad al 31 de diciembre de 2008 no ha celebrado este tipo de operaciones.

Durante 2008 el CINIF emitió las siguientes NIF que entrarán en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2009.

Los siguientes pronunciamientos contables entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009.

NIF B-7, “Adquisición de negocios” - Establece las normas generales para la valuación en el reconocimiento inicial a la fecha de adquisición de los activos netos de uno o varios “negocios” que se adquieren y se obtiene el control sobre los mismos, en una adquisición de negocios, así como de la participación no controladora (interés minoritario) y de otras partidas que pudieran surgir sobre la misma, tal como el crédito mercantil y la ganancia en compra.

NIF B-8, “Estados financieros consolidados o combinados” - Actualiza las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados y combinados; así como, para las revelaciones que acompañan a dichos estados financieros, entendiéndose por estados financieros consolidados a aquellos estados financieros básicos consolidados de una entidad económica conformada por la entidad controladora y sus subsidiarias, y los estados financieros combinados son aquellos estados financieros básicos de entidades afiliadas que pertenecen a los mismos dueños.

NIF C-7, “Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes” - Define las normas para el reconocimiento contable de las inversiones en asociadas, así como de las otras inversiones permanentes en las que no se tiene control, control conjunto o influencia significativa.

NIF C-8, “Activos intangibles” - Establece las normas generales para el reconocimiento inicial y posterior de los activos intangibles que se adquieren en forma individual o a través de una adquisición de negocios, o que se generan en forma interna en el curso normal de las operaciones de una entidad

NIF D-8, “Pagos basados en acciones” - Establece las normas de valuación y reconocimiento para las transacciones de pago basadas en acciones.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

* * * * *

b) Estados Financieros Internos del tercer trimestre del 2009.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			A C T I V O	2,912,047,531	2,224,260,461
10010000			DISPONIBILIDADES	39,485,200	8,419,916
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	100,913,035	191,326,996
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	100,913,035	191,326,996
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	0	0
10250000			DERIVADOS	0	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	0	0
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	2,417,404,535	1,896,641,029
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	2,417,404,535	1,896,641,029
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	2,360,116,541	1,873,765,261
	10500100		Créditos comerciales	1,324,666,575	1,226,423,146
		10500101	Actividad empresarial o comercial	1,324,666,575	1,226,423,146
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	0	0
	10500300		Créditos a la vivienda	1,035,449,966	647,342,115
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	153,420,552	61,488,720
	10550100		Créditos comerciales	55,908,479	15,777,701
		10550101	Actividad empresarial o comercial	55,908,479	15,777,701
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	0	0
	10550300		Créditos a la vivienda	97,512,073	45,711,019
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-96,132,558	-38,612,952
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	144,237,861	69,930,632
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	100,695,364	12,592,767
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,461,237	3,652,878
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	2,704,553	2,521,512
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	39,283,139	9,724,100
11150000			OTROS ACTIVOS	63,862,607	29,450,631
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	63,862,607	29,450,631
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
20000000			P A S I V O	2,584,930,512	1,953,983,646
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	254,000,000	350,000,000
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	2,156,363,619	1,520,759,718
	20100200		De corto plazo	236,039,332	201,349,026
	20100300		De largo plazo	1,920,324,287	1,319,410,692
20300000			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			DERIVADOS	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	154,093,035	82,546,818
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	5,983,780	8,236,095
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	148,109,255	74,310,723
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	20,473,858	677,110
30000000			CAPITAL CONTABLE	327,117,019	270,276,815
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	271,959,760	220,311,978
	30050100		Capital social	271,717,314	220,069,532
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	242,446	242,446
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	55,157,259	49,964,837
	30100100		Reservas de capital	6,226,278	4,895,158
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	56,391,980	30,909,800
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	-7,460,999	14,159,879
40000000			CUENTAS DE ORDEN	7,185,851,583	6,446,822,915
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	445,128,148	965,053,654
40200000			Bienes en fideicomiso	1,473,979,650	1,357,901,452
40300000			Bienes en administración	559,045,296	454,496,923
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	4,401,410,643	3,640,225,870
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	291,554,204	25,500,000
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	14,733,643	3,645,016
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008
(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	231,998,098	232,671,235
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	0	0
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	0	0
50100000	Gastos por intereses	164,806,703	140,645,509
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	0	0
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	67,191,395	92,025,726
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	45,398,010	10,742,758
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	21,793,385	81,282,968
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	26,678,582	21,230,243
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	4,715,256	4,772,423
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	0	0
50550000	Ingresos (egresos) totales de la operación	43,756,711	97,740,788
50600000	Gastos de administración	64,881,052	76,713,735
50650000	Resultado de la operación	-21,124,341	21,027,053
50700000	Otros productos	6,535,648	2,714,095
50750000	Otros gastos	346,455	208,196
50800000	Resultado antes de impuestos causados a la utilidad	-14,935,148	23,532,952
50850000	Impuestos a la utilidad causados	-6,310,825	-8,583,000
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos	14,407,856	0
50950000	Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-6,838,117	14,949,952
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-622,882	-790,073
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	-7,460,999	14,159,879
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	-7,460,999	14,159,879

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
820101000000		Resultado neto	-7,460,999	14,159,879
	820102010000	Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	0
	820102020000	Estimación preventiva para riesgo crediticios	45,398,010	10,742,758
	820102030000	Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	0	0
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	0	0
	820102050000	Depreciaciones y amortizaciones	6,861,530	5,010,059
	820102060000	Provisiones	0	0
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-8,097,031	8,583,000
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	0	0
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	36,701,510	38,495,696
		Actividades de operación	0	0
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	6,513,365	-107,610,889
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito	-144,770,861	-184,710,358
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados	-1,320,000	-3,485,239
	820103100000	Cambio en otros activos operativos	0	0
	820103040000	Cambio en pasivos bursátiles	-81,776,995	26,991,194
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	234,677,246	170,080,596
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	0	0
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103900000	Otros	-66,982,814	-6,222,579
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-16,958,549	-66,461,579
		Actividades de inversión	0	0
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	35,600	74,750
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-514,801	-1,934,792
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	-518,493
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	-340,602	496,276
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-819,803	-1,882,259
		Actividades de financiamiento	0	0
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	51,647,782	93,973,667
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	-20,890,210
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	51,647,782	93,973,667
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	51,647,782	73,083,457
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo	33,869,430	4,739,619
820300000000		Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,615,770	3,680,297
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	39,485,200	8,419,916

CLAVE DE COTIZACIÓN: VERTICE
 HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
 SOFOM, E.N.R.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

(PESOS)

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Capital Ganado							Total Capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto Acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
Saldo al inicio del periodo	220,069,532	0	242,446	0	4,895,158	31,100,703	0	0	0	190,903	26,622,397	282,930,236
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS												
Suscripción de acciones	51,647,782	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,647,782
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	1,331,120	0	0	0	0	0	-1,331,120	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	25,291,277	0	0	0	0	-25,291,277	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	-20,890,210	0	0	0	0	0	-20,890,210
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	51,647,782	0	0	0	1,331,120	25,291,277	0	0	0	0	-26,622,397	51,647,782
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,460,999	-7,460,999
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto acumulado por conversión												
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-190,903	0	-190,903
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-190,903	-7,460,999	-7,460,999
Saldo al final del periodo	271,717,314	0	242,446	0	6,226,278	56,391,980	0	0	0	0	-7,460,999	327,117,019

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

HIPOTECARIA VERTICE, S. A. DE C. V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA
BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO NO. 36 PISO 20 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC
ANALISIS DE VARIACIONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

LA CARTERA DE CRÉDITO AL COMERCIO (CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN) INCREMENTÓ EN UN 8% DEBIDO A LA COLOCACIÓN DE NUEVOS CONTRATOS DE CRÉDITO.

LA CARTERA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA INCREMENTÓ EN UN 60% DERIVADO DE LA COLOCACIÓN DE NUEVOS CONTRATOS DE CRÉDITO, ASÍ COMO A LAS COMPRAS DE CARTERA REALIZADAS DURANTE LOS MESES OCTUBRE DE 2008 Y MARZO 2009.

LA CARTERA VENCIDA DE CRÉDITO AL COMERCIO CRECIÓ EN 254% DERIVADO DE LA FALTA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN VARIOS SECTORES DEL TERRITORIO NACIONAL, DERIVADO DE LA INCERTIDUMBRE DE LOS COMPRADORES POR FALTA DE EMPLEOS Y LIQUIDEZ GENERAL COMO EFECTO DE LA CRISIS FINANCIERA GLOBAL QUE INICIÓ EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2008.

LA CARTERA VENCIDA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA CRECIÓ EN 113% DERIVADO DE LAS CURVAS DE MOROSIDAD NORMALES DE LOS CRÉDITOS A LA VIVIENDA, ASÍ COMO POR EL DESEMPLEO Y LA FALTA DE LIQUIDEZ GENERAL COMO EFECTO DE LA CRISIS FINANCIERA GLOBAL QUE INICIÓ EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2008.

LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS CRECIÓ EN 149% DERIVADO DE LA CARTERA VENCIDA DANDO UNA COBERTURA DE 63% SOBRE LA CARTERA VENCIDA.

LAS CUENTAS POR COBRAR INCREMENTARON EN 106% COMO CONSECUENCIA DE SALDOS A FAVOR DE ISR POR ACREDITAR, ASÍ COMO DERECHOS DE COBRO A CUENTA DEL FIDEICOMISO POR LA BURSATILIZACION DE CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN Y A LOS RECURSOS DE FONDEO POR OPERACIONES DE CRÉDITO QUE QUEDARON PENDIENTES DE RECIBIRSE POR PARTE DE INSTITUCIONES FONDEADORAS A LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

LOS BIENES ADJUDICADOS INCREMENTARON EN 700% DERIVADO A QUE SE RECIBIERON EN DACION EN PAGO INMUEBLES DE ACREDITADOS DE LA CARTERA DE CRÉDITO.

LOS IMPUESTOS DIFERIDOS SE INCREMENTARON EN 304% DEBIDO AL EFECTO FISCAL FUTURO DE LAS RESERVAS DE CARTERA CONSTITUIDAS Y DE OTROS GASTOS DIFERIDOS CAPITALIZADOS QUE SE AMORTIZARÁN EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.

LOS OTROS ACTIVOS SE INCREMENTARON EN 117% DERIVADO DEL LICENCIAMIENTO DE SOFTWARE POR LA IMPLEMENTACIÓN DE UN CORE BANCARIO ESPECIALIZADO; POR LOS GASTOS DE LA BURSATILIZACION DE CARTERA DE CRÉDITO COMERCIAL QUE SE AMORTIZARÁN POR EL PERIODO DEL PROGRAMA Y POR EL IMPORTE DE LAS COMISIONES DIFERIDAS EN EL PERIODO.

LOS PASIVOS BURSÁTILES DISMINUYERON 27% DERIVADO DEL PAGO DE LAS EMISIONES DE PAPEL COMERCIAL COLOCADAS A LA FECHA.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VERTICE

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS INCREMENTARON EN 42% DERIVADO DEL FONDEO DE NUEVAS LÍNEAS DE CRÉDITO.

LAS CUENTAS POR PAGAR INCREMENTARON EN 87% DERIVADO DEL ADEUDO CON ACREEDORES, PROVISIONES Y OPERACIONES DE FONDEO QUE QUEDARON PENDIENTES DE LIQUIDARSE A PROMOTORES DE VIVIENDA.

LOS CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS SE INCREMENTARON SUSTANCIALMENTE, DERIVADO DEL CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES APLICABLES A PARTIR DE ENERO DE 2009 DONDE LOS INGRESOS POR COMISIONES DE APERTURA COBRADAS POR LA ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS SE DEBEN DIFERIR Y RECONOCER EN LOS RESULTADOS DURANTE EL PLAZO DEL CRÉDITO, ASÍ COMO POR LAS UTILIDADES EN COMPRAS DE CARTERA QUE SE RECONOCERÁN COMO INGRESO EN LOS RESULTADOS CONFORME SE VAYAN COBRANDO LOS CRÉDITOS, DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD CONTABLE APLICABLE.

EL CAPITAL CONTABLE SE INCREMENTÓ EN UN 21% DERIVADO AL AUMENTO DE CAPITAL REALIZADO EN EL PRIMER Y SEGUNDO TRIMESTRE DE 2009 ASÍ COMO POR LA REINVERSIÓN DE UTILIDADES APLICADAS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2008.

EL MARGEN FINANCIERO SE DISMINUYÓ EN 27% DERIVADO DEL INCREMENTO EN EL COSTO DE FONDEO DE LOS INTERESES Y COMISIONES PAGADAS A FONDEADORES POR LA DISPOSICIÓN DE RECURSOS DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO. ASÍ MISMO, LA DISMINUCIÓN EN EL MARGEN FINANCIERO SE VE REFLEJADA POR EL CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES APLICABLES A PARTIR DE ENERO DE 2009 DONDE LOS INGRESOS POR COMISIONES DE APERTURA COBRADAS POR LA ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS SE DEBEN DIFERIR Y RECONOCER EN LOS RESULTADOS DURANTE EL PLAZO DEL CRÉDITO.

LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DISMINUYERON EN UN 15% DERIVADO DE LOS ESFUERZOS DE AHORRO Y OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS QUE SE HAN IMPLEMENTADO. DE IGUAL FORMA, LA DISMINUCIÓN OBEDECE AL CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS A PARTIR DE ENERO DE 2009 DONDE CIERTOS GASTOS RELACIONADOS CON LA VENTA Y LA OPERACIÓN ASOCIADOS CON LA ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS, SE TIENEN QUE DIFERIR EN LOS RESULTADOS DURANTE EL PLAZO DE LOS CRÉDITOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

HIPOTECARIA VERTICE, S. A. DE C. V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA
BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO NO. 36 PISO 20 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

TITULOS CONSERVADOS A VENCIMIENTO

ESTÁN INTEGRADOS POR INVERSIONES EN PAGARÉS, MESA DE DINERO E INVERSIONES SUBORDINADAS.

CARTERA DE CREDITO

LOS CRÉDITOS AL COMERCIO SE REFIEREN A LOS CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN QUE SE OTORGAN A DESARROLLADORES Y PROMOTORES DE VIVIENDA.

LOS CRÉDITOS A LA VIVIENDA ESTÁN REPRESENTADOS POR LOS CRÉDITOS OTORGADOS A PERSONAS FÍSICAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

SE INTEGRAN POR AQUELLOS CONCEPTOS DERIVADOS DIRECTAMENTE DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO COMO SON COMISIONES, SEGUROS, ETC.; ASÍ COMO TAMBIÉN POR LOS PAGOS ANTICIPADOS DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y ANTICIPO A PROVEEDORES. TAMBIÉN SE INCLUYEN LAS OPERACIONES DE CRÉDITO QUE QUEDARON PENDIENTES DE RECIBIR POR PARTE DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y DE OTROS ORGANISMOS.

BIENES ADJUDICADOS

ESTÁN REPRESENTADOS POR AQUELLOS INMUEBLES QUE HAN SIDO CAPITALIZADOS POR LA EMPRESA DERIVADOS DE LA DACIÓN EN PAGO DE ACREDITADOS QUE NO CONTINUARON CON EL CONTRATO DE CRÉDITO.

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

ESTÁN INTEGRADOS POR AUTOMÓVILES, MOBILIARIO, EQUIPO DE CÓMPUTO Y OFICINA.

INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES

ESTÁN INTEGRADOS POR ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE EMPRESAS DONDE SE TIENE PARTICIPACIÓN.

OTROS ACTIVOS

ESTÁN CONSTITUIDOS POR GASTOS DIFERIDOS QUE SE AMORTIZARÁN EN UN DETERMINADO PERIODO DE TIEMPO, COMO LO SON LAS ADAPTACIONES O MEJORAS A LOCALES ARRENDADOS, LICENCIAMIENTO DE SOFTWARE, CUOTAS, COMISIONES Y GASTOS DIFERIDOS.

PASIVOS BURSÁTILES

SE REFIEREN A TÍTULOS DE DEUDA EMITIDOS POR LA SOCIEDAD COMO FUENTE DE FONDEO A TRAVÉS DEL MERCADO BURSÁTIL.

PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

ESTÁN CONFORMADOS POR LOS PRÉSTAMOS OBTENIDOS DE DIVERSAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE Y DE BANCA DE DESARROLLO PARA EL FONDEO DE CRÉDITOS.

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

SE INTEGRA POR LA PROVISIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR DEL MES, ASÍ COMO ADEUDO A PROVEEDORES Y ACREEDORES. TAMBIÉN SE INCLUYEN LAS OPERACIONES DE FONDEO QUE QUEDARON PENDIENTES DE LIQUIDAR A PROMOTORES DE VIVIENDA DERIVADO DE OPERACIONES DE CRÉDITO.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

DETERMINACIÓN DE LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS CON BASE EN LAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VERTICE

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

REGLAS DE LOS FONDEADORES.

CÁLCULO DEL EFECTO DIFERIDO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

DIFERIMIENTO DE LAS COMISIONES DE APERTURA COBRADAS A LOS ACREDITADOS ASÍ COMO LOS GASTOS DE VENTA Y OPERACIÓN ASOCIADOS CON LA ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS.

RECONOCIMIENTO DE LOS RESULTADOS EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS BAJO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VERTICE**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

**HIPOTECARIA VERTICE, S.A. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

c) Informe del Comisario.

Carlos M. Pantoja Flores
Contador Público Certificado

DICTAMEN DEL COMISARIO

México, D.F. a 27 de febrero de 2009

A la Asamblea General de Accionistas de
Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

En mi carácter de comisario y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (la Institución), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, con relación a la marcha de la Institución por el año terminado el 31 de diciembre de 2008.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas de Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

En la Nota 1 a los estados financieros, se describen las operaciones de la Institución y las condiciones del entorno económico actual generado por la crisis financiera mundial que afectan a las mismas. En la Nota 2 a los estados financieros, se describen los criterios contables establecidos por la Comisión en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito", los cuales utiliza la Institución para la preparación de su información financiera, así como las modificaciones a dichos criterios contables que entraron en vigor durante 2008, y debido a las cuales los estados financieros no son comparativos, así como otras que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009. En la Nota 3 a los estados financieros, se señalan las principales diferencias entre los criterios contables establecidos por la Comisión y las normas de información financiera mexicanas, aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Institución y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados, suficientes y excepto por lo mencionado en la Nota 2 a los estados financieros, se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las reglas y prácticas contables prescritas por la Comisión.

CPC Carlos M. Pantoja Flores
Comisario



Carlos M. Pantoja Flores
Contador Público Certificado

DICTAMEN DEL COMISARIO

México, D.F. a 14 de marzo de 2008

A la Asamblea General de Accionistas de
Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

En mi carácter de comisario y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (la Sociedad), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, con relación a la marcha de la Institución por el año terminado el 31 de diciembre de 2007.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas de Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

Como se explica en la nota 1 a los estados financieros, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de octubre de 2007 se reformaron en su totalidad los estatutos sociales y la Sociedad cambió su denominación social a Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Este acuerdo quedó inscrito en el Registro Público de Comercio el 13 de diciembre de 2007, por lo tanto a partir de esa fecha, la Sociedad no se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión, sin embargo, optó por mantener las prácticas contables prescritas por la Comisión cambiando las dispuestas para Sociedad Financieras de Objeto Limitado a las de Instituciones de Crédito a través de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (las Disposiciones), de acuerdo con el oficio 113-1/27511/2008 del 27 de febrero de 2008 emitido por la Comisión. Las principales diferencias entre las bases contables prescritas por la Comisión para Sociedad Financieras de Objeto Limitado utilizadas hasta 2006 y las bases para Instituciones de Crédito son principalmente de revelación y presentación en ciertas partidas de los estados financieros y no afectaron el patrimonio de la Sociedad.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados, suficientes y excepto por lo mencionado en la Nota 2 a los estados financieros, se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada al 31 de diciembre de 2007, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las reglas y prácticas contables prescritas por la Comisión.

CPC Carlos M. Pantoja Flores
Comisario



Carlos M. Pantoja Flores
Contador Público Certificado

DICTAMEN DEL COMISARIO

15 de marzo de 2007

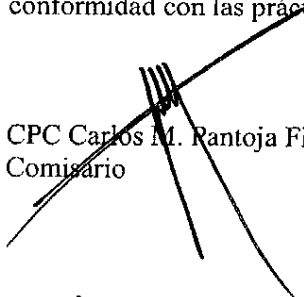
A la Asamblea General de Accionistas de
Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado

En mi carácter de comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado (la "Sociedad"), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el H. Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2006.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas de Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores, toda la información sobre las operaciones, documentos y registros que juzgué necesario investigar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

Como se explica en las Notas 1 y 2 a los estados financieros, las operaciones de la Sociedad, así como sus requerimientos de información financiera, están regulados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), quien emite circulares contables, así como oficios generales y particulares que regulan el registro contable de las transacciones. La Nota 3, describe la principal diferencia entre las prácticas contables prescritas por la Comisión y las normas de información financiera mexicanas, utilizadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, la información financiera presentada por los administradores refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado al 31 de diciembre de 2006, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las prácticas contables prescritas por la Comisión.


CPC Carlos M. Pantoja Flores
Comisario

d) Calificaciones

México D.F., 13 de octubre de 2009

HIPOTECARIA VÉRTICE, S.A. DE C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple
Entidad No Regulada
Torre Esmeralda II,
Boulevard Manuel Ávila Camacho 26, Piso 20
Col. Lomas de Chapultepec
México, D.F.
C.P. 11000

Estimados Señores, en atención a su solicitud para la calificación de:

- El Programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo plazo con carácter revolvente;
- Por un monto de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIs;
- Con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de la Autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV);
- En donde el total de las emisiones de corto plazo no excederán los \$300,000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIs y que pueden ir desde uno y hasta los 365 días;
- En donde las emisiones de largo plazo podrán ir a más de uno y hasta 30 años y serán calificadas en su momento y de acuerdo a sus características;
- Y en donde las emisiones de largo y corto plazo no excederán de forma conjunta el monto total del programa;
- Que pretenden registrar en el Registro Nacional de Valores para que sean objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores, y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

Les comunicamos lo siguiente:

HIPOTECARIA VÉRTICE, S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R., es una sociedad mexicana legalmente constituida bajo la denominación "Terras Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado" mediante escritura pública número 13,224 de fecha 25 de noviembre de 1994, ante la fe de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la notaría número 195 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 197,621. A través de la escritura pública número 17,152 de fecha 10 de febrero de 2004 ante la fe del Lic. Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la notaría número 229 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo folio mercantil número 197,621 de fecha 16 de junio de 2004, reformó sus estatutos sociales y cambió su denominación a "Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado". Finalmente mediante la escritura pública número 57,592 de fecha 7 de diciembre de 2007 ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número 1 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número 197,621 de fecha 13 de diciembre de 2007, reformó sus estatutos sociales y cambió su denominación a "Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada".

Del análisis que efectuamos sobre la información que nos presentaron para tal fin, se concluye que la calificación al Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo es '**mxA-3**', es decir, que existe una adecuada capacidad de pago oportuno tanto de intereses como principal; sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios circunstanciales que las emisiones calificadas en categorías superiores. Las emisiones de largo plazo se calificarían en su momento y de acuerdo con las características propias de cada emisión. La calificación de Hipotecaria Vértice en escala nacional -CaVal- es '**mxBBB-**' con perspectiva '**Negativa**'.

Atentamente,
Standard & Poor's, S.A. de C.V.


Angélica Bala
Director


Santiago Carniado
Director

Fundamento de la Calificación

Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.N.R.

Contactos analíticos: José Pérez Gorozpe, México (52) 55-5081-4442, jose_perez-gorozpe@standardandpoors.com
Arturo Sánchez, México (52) 55-5081-4468, arturo_sanchez@standardandpoors.com

Calificación de riesgo crediticio	Escala Nacional (CaVal) mxBBB-/Negativa/mxA-3
Emisiones de deuda	Corto Plazo mxA-3

Standard & Poor's asignó su calificación de corto plazo en escala nacional –CaVal– de 'mxA-3' a las emisiones de certificados bursátiles de corto plazo de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.N.R. (Vértice), por un monto de hasta \$300 millones de pesos (MXN). Estos certificados se encuentran bajo el amparo de un programa dual con carácter de revolvente por un monto acumulado de hasta MXN2,000 millones.

Las calificaciones de las emisiones de deuda de Vértice reflejan el deterioro en la calidad de los activos de la compañía durante la primera mitad del 2009, lo que ha resultado en una sensible caída en las utilidades de la empresa. Asimismo, incorporan el bajo nivel de cobertura de reservas a activos emprobleados (NPAs, por sus siglas en inglés). En contraste, las calificaciones están apoyadas en el acuerdo que firmaron la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable/mxA-1+), bancos comerciales, intermediarios colocadores, y seis hipotecarias, incluyendo Vértice, el 11 de mayo de 2009. Las calificaciones también se sustentan en el adecuado índice de capitalización de la hipotecaria.

La calidad de los activos de Vértice se ha deteriorado de manera importante en los últimos trimestres. En su conjunto, los activos emprobleados (cartera vencida total más activos adjudicados) de Vértice aumentaron significativamente en los últimos doce meses, alcanzando un índice de activos emprobleados a cartera total en balance de 6.9% al cierre de junio de 2009, sensiblemente mayor al 3.1% del mismo periodo de 2008. En nuestra opinión, el deterioro de la cartera de la empresa es producto de la desaceleración de la economía mexicana y la caída en el nivel de empleo en el país. Asimismo, el desempeño de los créditos puentes está siendo afectado por un menor desplazamiento de la vivienda. En los próximos meses, no anticipamos una recuperación significativa de estos factores, por lo que esperamos que la calidad de los activos de Vértice se siga deteriorando.

Los índices de rentabilidad de Vértice han experimentado una caída sensible debida, principalmente, al deterioro de sus activos. La empresa destinó 55.8% de sus ingresos operativos para incrementar sus reservas para cartera vencida, lo que se reflejó en un pérdida neta de MXN8 millones al cierre de junio de 2009. En lo que resta del año, dado que no anticipamos una mejora sustancial en la calidad de activos de Vértice, esperamos que la rentabilidad se mantenga bajo presión, producto de su necesidad de seguir incrementando sus reservas.

Standard & Poor's considera que el nivel de cobertura de activos emprobleados de Vértice sigue siendo bajo, a pesar de sus esfuerzos para incrementar sus reservas. Al cierre de junio de 2009, el nivel de cobertura de NPAs se ubicó en un bajo 50%. En este sentido, la tendencia creciente en los activos emprobleados obligaría a la compañía a destinar más recursos para continuar creando reservas.

El convenio, que se firmó entre la SHF y otros participantes en el mercado hipotecario, contempla la sustitución de la actual deuda bursátil de Vértice, con vencimientos en 2009, por nuevos certificados bursátiles que cuentan con el 65% de garantía parcial de la SHF. En nuestra opinión, este acuerdo alivia las presiones de liquidez y el riesgo de refinanciamiento de Vértice en el mediano plazo. Actualmente, el convenio ampara una emisión de corto plazo por MXN254 millones. Adicionalmente, el monto total respaldado por la garantía parcial de SHF podría alcanzar los MXN300 millones. En el contrato que Vértice firmó con SHF, la empresa se compromete a cumplir con varias condiciones, de las que sobresalen dos: la obligación de cumplir con el plan para amortizar la deuda amparada en los próximos tres años, el cual ya se presentó y deberá ser aprobado por la SHF, y el objetivo de mantener un índice de capitalización de al menos 8% (calculado con los estándares de SHF). En este sentido, una vez que se apruebe el plan de amortización presentado por la hipotecaria, lo analizaremos para evaluar la viabilidad del mismo y estimar su impacto sobre el perfil financiero de la compañía para los siguientes años. El índice de capitalización de Vértice, de acuerdo a la metodología de SHF, se ubicó en 14.7% al cierre de junio de 2009.

Consideramos que Vértice mantiene un nivel adecuado de capitalización ajustada. Al cierre de junio de 2009, el nivel de capitalización ajustado (ATE) a activos ajustados calculado por Standard & Poor's se ubicó en un adecuado 7.8%. Estimamos que el deterioro de los activos de la empresa y la posible caída de sus utilidades podrían tener un efecto negativo en sus niveles de capitalización ajustada en los próximos meses.

La siguiente tabla muestra la reconciliación entre el capital reportado por la compañía y el capital ajustado por Standard & Poor's después de ajustes analíticos.

MXN millones	Junio-2009
Reconciliación al Capital Total Ajustado (a partir del Capital reportado)	315
- Dividendos (aún no acumulados o distribuidos)	0
- Reevaluación de reservas	0
- Intangibles & créditos mercantiles	0
- Reevaluación de residuales en bursatilizaciones	0
- Impuestos diferidos	-33
+/- Ajustes de beneficio por jubilaciones	0
+/- Otros ajustes	0
Capital Común Ajustado	282
+ Acciones preferentes & instrumentos híbridos (sujeto a límites)	0
+ Reservas generales	0
+ Ganancias no realizadas	0
- Capital en subsidiarias no consolidadas (empresas financieras)	0
- Capital para subsidiarias de seguros	0
- Ajuste por capital en activos bursatilizados	-63
Capital total ajustado	219

** Standard & Poor's resta el valor de los residuales en emisiones respaldadas con créditos hipotecarios (RMBS, por sus siglas en inglés) del capital total reportado por Vértice, dado que consideramos que éstos absorben las primeras pérdidas crediticias de los tenedores de RMBS, pero no de los tenedores de papel quirografario. Otros ajustes incluyen la valuación a valor de mercado de los residuales, así como los impuestos diferidos de la parte activa.*

Consideramos que Vértice hará un uso moderado de la deuda de mercado de largo plazo. En este sentido, un posible uso excesivo del programa dual, aquí mencionado, que se refleje en un incremento significativo en los niveles de apalancamiento de la empresa podría derivar en una acción negativa sobre las calificaciones.

Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integralidad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información.

Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación.

Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.

The McGraw-Hill Companies

e) Características de los Certificados Bursátiles a Corto Plazo

**CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO
A SER COLOCADOS TANTO A RENDIMIENTO COMO A DESCUENTO**

1. Forma de cálculo de los intereses:

1.1. EN EL CASO DE QUE LA EMISIÓN SE REALICE A RENDIMIENTO:

1.1.1. En caso de que la emisión se realice a tasa variable:

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará cada dos días hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 días (Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual) computado a partir de la fecha de colocación, y que regirá durante el período siguiente, para lo cual deberá de elegir la tasa que resulte de:

Adicionar ____ (_____) puntos, a la más alta de las tasas de rendimiento anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), a plazos de hasta 29 días, capitalizadas o, en su caso, equivalente a 28 días, establecida como “Tasa de Interés de Referencia” y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 22 días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la o las tasas comunicadas en el día hábil más próximo a dicha fecha.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En Donde: *TC = Tasa capitalizada o equivalente.*
 TR = Tasa de interés de la TIIE.
 PL = Plazo de la TIIE en días.
 NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores se le denominará “Tasa de Interés Bruto Anual” de los Certificados Bursátiles.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de colocación, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días efectivamente transcurridos de cada período. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I= *Interés Bruto del Período.*
 VN= *Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación*
 TB= *Tasa de Interés Bruta Anual.*
 NDE= *Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo*

En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

- VNA_i = *Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en Circulación.*
 VNA_{i-1} = *Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en Circulación en el periodo anterior.*
 AMPA = *Monto de la Amortización Parcial Anticipada.*

Para determinar el Saldo insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente formula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En Donde:

- VNA_i = *Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.*
 VNAT= *Saldo insoluto por Título en Circulación.*
 NT= *Número de Títulos en circulación.*

1.1.2. En caso de que la EMISIÓN se realice a tasa FIJA:

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, computado a partir de la fecha de colocación, equivalente a ____% (____por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de colocación, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos de cada período. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I= *Interés Bruto del Período.*

VN= Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación
TB= Tasa de Interés Bruta Anual.
NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo

En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

VNA_i = Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en Circulación.

VNA_{i-1} = Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en Circulación en el periodo anterior.

AMPA = Monto de la Amortización Parcial Anticipada.

Para determinar el Saldo insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente formula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En Donde:

VNA_i = Saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAT= Saldo insoluto por Título en Circulación.

NT= Número de Títulos en circulación.

1.1.3. En caso de que la EMISIÓN se realice EN UDIS:

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados los certificados bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, para lo cual deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [*]% ([*]por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El interés que causarán los certificados bursátiles se computará a partir de su fecha de colocación, y el cálculo para determinar el monto de los intereses a pagar, deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos de cada período. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período a su equivalente en Moneda Nacional, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de pago correspondiente, en caso de que la fecha de pago resulte ser inhábil el Representante Común utilizará el valor de la UDI vigente del siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión correspondiente, y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (VN * VU_t) * \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Intereses Bruto del período.

VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación expresado en UDI's.

VU_t = Valor de la UDI en Moneda Nacional a la fecha de pago de intereses.

TB = Tasa de Interés Bruta Anual.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo

2. Amortización:

La amortización en el caso de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, la amortización se realizará mediante un solo pago al vencimiento

La amortización para cada emisión de Certificados Bursátiles se efectuará contra entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo

En caso de emisiones en UDIS

Para determinar el monto a amortizar en la fecha de vencimiento, el Representante Común multiplicará el monto total de la Emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por el valor de la UDI en la fecha de vencimiento.

3. Causas de Vencimiento Anticipado:

3.1. EN EL CASO DE QUE LA EMISIÓN SE REALICE A RENDIMIENTO:

1. OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER.- Si el Emisor incumple con cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer establecidas en el título que ampara la emisión de Certificados Bursátiles, así como con cualquier otra obligación contenida en el título.
2. FALTA DE PAGO OPORTUNO.- Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses y/o principal conforme a los Certificados Bursátiles.
3. INCUMPLIMIENTO DE OTRAS DEUDAS DEL EMISOR.- Si el Emisor incumple con el pago de principal y/o intereses a su vencimiento, (ya sea en la fecha programada de vencimiento o como resultado de una declaración de vencimiento anticipado que fuere eficaz), respecto de cualquier deuda del Emisor por concepto de dinero tomado en préstamo, siempre que dicha deuda individualmente o en su conjunto sea mayor a la cantidad que resulte menor de: (i) USD\$ 5,000,000.00 (cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América), o (ii) 0.5% (cero punto cinco por ciento) del activo del Emisor al 31 de marzo de 2009.
4. CAMBIO DE CONTROL.- Si se efectúan modificaciones en la tenencia accionaria actual del Emisor que impliquen un Cambio de Control, sin la aprobación previa de la SHF, y de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles. La aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores no podrá ser denegada sin causa justificada, entendiéndose por causa justificada las siguientes: que los nuevos adquirentes que pretendan asumir el Control (i) hayan ocasionado una pérdida a alguna entidad financiera mexicana o alguna de sus filiales o afiliadas en el extranjero; (ii) tengan cartera vencida con una entidad financiera mexicana o filial o afiliada en el extranjero; o (iii) hayan entablado una demanda en contra de alguna entidad financiera mexicana o en contra de alguna filial o afiliada en el extranjero; o (iv) tengan un reporte negativo en alguna sociedad de información crediticia en México o en su país de origen en caso de ser una persona extranjera. Para efectos del título, se entiende por Cambio de Control con respecto al Emisor, un acto o una serie de actos por virtud de los cuales uno o más terceros adquiera el Control del Emisor. Por Control se entiende la posesión, directa o indirecta, del poder de voto de más del 50% de las acciones, o en su caso los valores, con derecho a voto del Emisor, o la facultad para dirigir directa o indirectamente la administración o las políticas del Emisor ya sea mediante la participación en el capital social, por contrato o de cualquier otra manera.
5. FUSIÓN, ESCISIÓN, TRANSFORMACIÓN.- Si el Emisor se escinde, fusiona, transforma o lleva a cabo reestructuras corporativas, sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y de SHF, o inicia un proceso de disolución o

- liquidación, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y de SHF. La aprobación no podrá ser denegada sin causa justificada.
6. **INDICE DE CAPITALIZACIÓN.-** Si el Emisor incumple con el ICAP del 8% (ocho por ciento) a que se refiere las obligaciones de hacer contenidas en el título, en el entendido, sin embargo, de que si el ICAP disminuye en un rango entre el 8% (ocho por ciento) y 7% (siete por ciento), el Emisor tendrá un plazo de 3 (tres) meses contados a partir del incumplimiento del ICAP para restablecer el ICAP al 8% (ocho por ciento), sin que ello implique una causa de vencimiento anticipado. En el evento de que el ICAP disminuya por debajo del 7% (siete por ciento) vencerán anticipadamente los Certificados Bursátiles.
 7. **REPARTO DE DIVIDENDOS Y/O AMORTIZACIÓN Y/O REDUCCIÓN DE CAPITAL.-** Si el Emisor decreta o paga dividendos y/o amortiza y/o reduce capital mediante reembolso a los accionistas, o efectúa cualquier otro tipo de pago en relación con las acciones del capital social del Emisor, mientras se encuentren vigentes los Certificados Bursátiles.
 8. **VALIDEZ DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.-** Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
 9. **CONCURSO MERCANTIL, QUIEBRA O INSOLVENCIA.-** Si (a) el Emisor iniciara voluntariamente una acción u otro procedimiento encausado a la liquidación, reestructuración con respecto a sus deudas bajo cualquier procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes, o que consienta dicha designación o toma de posesión de dichos funcionarios o cualquier otro procedimiento similar que se inicie en su contra, o que hiciera una cesión general para beneficio de los acreedores o si incumplieran generalizadamente en el pago de sus obligaciones, o si emprendiera cualquier acción corporativa para autorizar cualquiera de las acciones anteriores; o (b) cualquier tercero iniciara un procedimiento en contra del Emisor, que tuviera como fin la liquidación, disolución, reestructuración u otro tipo de procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busquen la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes;
 10. **CANCELACIÓN DE REGISTRO.-** Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV, fuere cancelada y/o los Certificados Bursátiles fueren deslistados o suspendidos por cualquier causa por la BMV.
 11. **INFORMACIÓN FALSA O INCORRECTA.-** Si el Emisor proporcionare al Representante Común, a los Tenedores y/o a las agencias calificadoras, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante, con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al título.
 12. **INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE AMORTIZACIÓN.-** Si el Emisor incumple cualquiera de las obligaciones contenidas en el plan de amortización que debe entregar a la SHF.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora el Emisor desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

3.2. EN EL CASO DE QUE LA EMISIÓN SE REALICE DESCUENTO:

- 1 OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER.- Si el Emisor incumple con cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer establecidas en el título que ampara la emisión de Certificados Bursátiles, así como con cualquier otra obligación contenida en el título.
- 2 FALTA DE PAGO OPORTUNO.- Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses y/o principal conforme a los Certificados Bursátiles.
- 3 INCUMPLIMIENTO DE OTRAS DEUDAS DEL EMISOR.- Si el Emisor incumple con el pago de principal y/o intereses a su vencimiento, (ya sea en la fecha programada de vencimiento o como resultado de una declaración de vencimiento anticipado que fuere eficaz), respecto de cualquier deuda del Emisor por concepto de dinero tomado en préstamo, siempre que dicha deuda individualmente o en su conjunto sea mayor a la cantidad que resulte menor de: (i) USD\$ 5,000,000.00 (cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América), o (ii) 0.5% (cero punto cinco por ciento) del activo del Emisor al 31 de marzo de 2009.
- 4 CAMBIO DE CONTROL.- Si se efectúan modificaciones en la tenencia accionaria actual del Emisor que impliquen un Cambio de Control, sin la aprobación previa de la SHF, y de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles. La aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores no podrá ser denegada sin causa justificada, entendiéndose por causa justificada las siguientes: que los nuevos adquirentes que pretendan asumir el Control (i) hayan ocasionado una pérdida a alguna entidad financiera mexicana o alguna de sus filiales o afiliadas en el extranjero; (ii) tengan cartera vencida con una entidad financiera mexicana o filial o afiliada en el extranjero; o (iii) hayan entablado una demanda en contra de alguna entidad financiera mexicana o en contra de alguna filial o afiliada en el extranjero; o (iv) tengan un reporte negativo en alguna sociedad de información crediticia en México o en su país de origen en caso de ser una persona extranjera. Para efectos del título, se entiende por Cambio de Control con respecto al Emisor, un acto o una serie de actos por virtud de los cuales uno o más terceros adquiera el Control del Emisor. Por Control se entiende la posesión, directa o indirecta, del poder de voto de más del 50% de las acciones, o en su caso los valores, con derecho a voto del Emisor, o la facultad para dirigir directa o indirectamente la administración o las políticas del Emisor ya sea mediante la participación en el capital social, por contrato o de cualquier otra manera.
- 5 FUSIÓN, ESCISIÓN, TRANSFORMACIÓN.- Si el Emisor se escinde, fusiona, transforma o lleva a cabo reestructuras corporativas, sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y de SHF, o inicia un proceso de disolución o liquidación, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y de SHF. La aprobación no podrá ser denegada sin causa justificada.
- 6 INDICE DE CAPITALIZACIÓN.- Si el Emisor incumple con el ICAP del 8% (ocho por ciento) a que se refiere las obligaciones de hacer contenidas en el título, en el entendido, sin embargo, de que si el ICAP disminuye en un rango entre el 8% (ocho por ciento) y 7% (siete por ciento), el Emisor tendrá un plazo de 3 (tres) meses contados a partir del incumplimiento del ICAP para restablecer el ICAP al 8% (ocho por ciento), sin que ello implique una causa de vencimiento anticipado. En el evento de que el ICAP disminuya por debajo del 7% (siete por ciento) vencerán anticipadamente los Certificados Bursátiles.
- 7 REPARTO DE DIVIDENDOS Y/O AMORTIZACIÓN Y/O REDUCCIÓN DE CAPITAL.- Si el Emisor decreta o paga dividendos y/o amortiza y/o reduce capital mediante reembolso a los accionistas, o efectúa cualquier otro tipo de pago en relación con las acciones del capital social del Emisor, mientras se encuentren vigentes los Certificados Bursátiles.

- 8 VALIDEZ DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.- Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
- 9 CONCURSO MERCANTIL, QUIEBRA O INSOLVENCIA.- Si (a) el Emisor iniciara voluntariamente una acción u otro procedimiento encausado a la liquidación, reestructuración con respecto a sus deudas bajo cualquier procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes, o que consienta dicha designación o toma de posesión de dichos funcionarios o cualquier otro procedimiento similar que se inicie en su contra, o que hiciera una cesión general para beneficio de los acreedores o si incumplieran generalizadamente en el pago de sus obligaciones, o si emprendiera cualquier acción corporativa para autorizar cualquiera de las acciones anteriores; o (b) cualquier tercero iniciara un procedimiento en contra del Emisor, que tuviera como fin la liquidación, disolución, reestructuración u otro tipo de procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busquen la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes;
- 10 CANCELACIÓN DE REGISTRO.- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV, fuere cancelada y/o los Certificados Bursátiles fueren deslistados o suspendidos por cualquier causa por la BMV.
- 11 INFORMACIÓN FALSA O INCORRECTA.- Si el Emisor proporcionare al Representante Común, a los Tenedores y/o a las agencias calificadoras, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante, con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al título.
- 12 INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE AMORTIZACIÓN.- Si el Emisor incumple cualquiera de las obligaciones contenidas en el plan de amortización que debe entregar a la SHF.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora el Emisor desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

4. Periodicidad en el Pago de Intereses:

4.1. EN CASO DE EMISIONES A RENDIMIENTO EN PESOS

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada período de [*] días, en la fecha señalada en el calendario inserto en el título correspondiente, si fuere inhábil, el siguiente día hábil, durante la vigencia de la emisión en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., ubicado en Av. Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

CALENDARIO DE PAGOS DE INTERESES

No. del Período	Fecha de Pago	No. del Período	Fecha de Pago
1		7	
2		8	
3		9	

4	10
5	11
6	12

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día __ de ____ de 200_.

El Representante Común, dará a conocer por escrito a la CNBV y a S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. de C.V., por lo menos con 2 días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional, [así como el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados]. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (en adelante "BMV"), a través del SEDI (o los medios que esta última determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses en moneda nacional, [así como, la Tasa de Interés Bruta Anual aplicable de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo aplicable al siguiente período].

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día.

La falta de pago oportuno de los intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la emisión de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

El título permanecerá en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en cuyas oficinas, se hará el pago del importe de cada período de intereses e igualmente, contra entrega del Título, se amortizará el presente Certificado en la fecha de su vencimiento.

[Adicionalmente se incluirán los siguientes párrafos en emisiones a tasa variable]

Iniciado cada período de [*] (*) días, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

[Para emisiones en tasa variable] La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para cada periodo de intereses se dará a conocer por el Representante Común a través de los medios que la BMV determine, conjuntamente con el importe de los intereses a pagar por el periodo que termina. El importe de los intereses a pagar en moneda nacional así como el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día [*] de [*] 200[*].

En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como Tasa sustituta de la TIIE.

Incumplimiento en el Pago de Principal e Intereses:

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de tenedores resuelva lo contrario.

Amortización Anticipada:

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente en forma total o parcial, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha durante la vigencia de la emisión.

En caso de amortización parcial anticipada, se pagará a prorrata por cada Certificado Bursátil en circulación, la cantidad que resulte de dividir el monto total de la amortización voluntaria realizada, entre el número total de Certificados Bursátiles. Asimismo, para los casos en que la amortización parcial voluntaria se lleve a cabo con anterioridad a la siguiente fecha de pago de intereses contemplada, dicho pago se hará con la intervención del Representante Común a través de Indeval.,

En caso de amortización anticipada total, el Emisor publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o de los medios que determine la BMV.

En caso de amortización anticipada parcial, el Emisor publicará, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o de los medios que determine la BMV.

Dichos avisos contendrá, como mínimo, la fecha en que se realizará la amortización anticipada y el monto correspondiente a dicha amortización y en su caso el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles una vez efectuada la amortización anticipada parcial. Adicionalmente, el Emisor entregará este aviso por escrito, con la misma anticipación, a la CNBV y a Indeval.

En caso de llevarse a cabo una amortización parcial anticipada el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AM$$

En donde:

VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNA_{i-1} = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo anterior.

AM = Monto de la amortización.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_i}{NT}$$

En Donde:

VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAT = Valor Nominal Ajustado por título en circulación.

NT = Número de títulos en circulación.

Intereses Moratorios:

Se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada periodo en que ocurra el incumplimiento, que se establezca para los Certificados Bursátiles en el Título mientras dure el incumplimiento, los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común y en la misma moneda que la suma principal.

4.2. EN CASO DE EMISIONES A RENDIMIENTO EN UDIS

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán a su equivalente en moneda nacional cada periodo de [*] días, conforme al calendario de pagos inserto en el título a través de transferencia electrónica. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente dos días hábiles anteriores a la fecha de pago correspondiente, la cual servirá de base para calcular los intereses por parte del Representante Común. El valor de la UDI, será el valor que dé a conocer Banco de México mediante su publicación en el Diario Oficial de la Federación dos días hábiles anteriores a la fecha de pago respectiva.

En caso de que la fecha de pago de intereses sea inhábil, el pago se efectuará al siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255-3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

El pago de los intereses se realizará conforme al siguiente calendario:

No. del Período	Fecha de Pago	No. del Período	Fecha de Pago
1		7	
2		8	
3		9	
4		10	
5		11	
6		12	

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día [*] de [*] de [*].

El Representante Común, dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, por lo menos con 2 días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional con base en la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, así como el valor de la UDI aplicable para realizar dichos cálculos. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana De Valores, S.A. de C.V. (en adelante "BMV a través del SEDI (o los medios que esta última determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional, con base en la Tasa de Interés Bruta Anual de los Certificados Bursátiles, así como el valor de la UDI aplicable para realizar dichos cálculos.

El Representante Común, previa autorización de la Asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles, podrá variar la tasa de rendimiento vigente de los Certificados Bursátiles, en caso de que se modifique el régimen fiscal aplicable al rendimiento de los Certificados Bursátiles, emitidos en Unidades de Inversión.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11 a.m. de ese día.

La falta de pago oportuno de los intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la emisión de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo de el Emisor.

El título permanecerá en depósito en Indeval, en cuyas oficinas, se hará el pago del importe de cada periodo de intereses e igualmente, contra entrega del Título, o contra entrega de las constancias expedidas al efecto por Indeval, se amortizará el presente Certificado en la fecha de su vencimiento.

Incumplimiento en el Pago de Principal e Intereses:

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de tenedores resuelva lo contrario.

Amortización Anticipada:

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente en forma total o parcial, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha durante la vigencia de la emisión.

En caso de amortización parcial anticipada, se pagará a prorrata por cada Certificado Bursátil en circulación, la cantidad que resulte de dividir el monto total de la amortización voluntaria realizada, entre el número total de Certificados Bursátiles. Asimismo, para los casos en que la amortización parcial voluntaria se lleve a cabo con anterioridad a la siguiente fecha de pago de intereses contemplada, dicho pago se hará con la intervención del Representante Común a través de Indeval.,

En caso de amortización anticipada total, el Emisor publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o de los medios que determine la BMV.

En caso de amortización anticipada parcial, el Emisor publicará, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o de los medios que determine la BMV.

Dichos avisos contendrá, como mínimo, la fecha en que se realizará la amortización anticipada y el monto correspondiente a dicha amortización y en su caso el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles una vez efectuada la amortización anticipada parcial. Adicionalmente, el Emisor entregará este aviso por escrito, con la misma anticipación, a la CNBV y a Indeval.

En caso de llevarse a cabo una amortización parcial anticipada el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AM$$

En donde:

VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNA_{i-1} = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo anterior.

AM = Monto de la amortización.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_i}{NT}$$

En Donde:

VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAT = Valor Nominal Ajustado por título en circulación.

NT = Número de títulos en circulación.

Intereses Moratorios:

Se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada periodo en que ocurra el incumplimiento, que se establezca para los Certificados Bursátiles en el Título mientras dure el incumplimiento, los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común y en la misma moneda que la suma principal.

4.3. TRATANDOSE DE EMISION A DESCUENTO:

Tasa de Descuento:

Los Certificados Bursátiles se emiten a un descuento del ___.% sobre su valor nominal antes indicado.

Tasa de Rendimiento:

___.%.

Incumplimiento en el Pago del Principal:

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal de los Certificados Bursátiles en la fecha de vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

Intereses Moratorios:

Se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) el Costo de Captación a Plazo de Pasivos denominados en Moneda Nacional (C.C.P.) que mes con mes publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, pagadero en forma mensual, desde la fecha de vencimiento y hasta en tanto la suma principal correspondiente y sus intereses moratorios sean íntegramente cubiertos. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común y en la misma moneda que la suma principal.

Amortización Anticipada:

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, en cuyo caso, pagará a los tenedores una prima la cual será equivalente a la diferencia entre el descuento y el valor nominal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, es decir estará obligado a pagar el valor nominal total de los Certificados Bursátiles.

La amortización anticipada podrá realizarse en cualquier fecha durante la vigencia de la emisión.

Para tales efectos, el Emisor solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados

Bursátiles de Corto Plazo, el aviso respectivo en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a. Indeval, y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (en adelante "BMV"), a través de los medios que esta última determine.

5. Garantía

Las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán ser quirografarias o podrán contar con una garantía.

En el caso de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo garantizadas, estas contarán con una garantía parcial otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) hasta por el 65% (sesenta y cinco por ciento) del saldo insoluto, en el entendido que dicha suma únicamente cubre el principal de cada emisión e intereses ordinarios, y no incluye el pago de intereses moratorios o cualquier otro accesorio de conformidad con los términos de cada emisión de Certificados Bursátiles. El aval que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal, únicamente se podrá ejercer en caso de que: (i) la Emisora no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago de principal y/o intereses ordinarios a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y/o (ii) la Emisora no pague en su vencimiento cualquier suma de principal; y de acuerdo al procedimiento previsto en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

Las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo que cuenten con la garantía parcial de SHF se especificará en el Título y en los avisos correspondientes, según sea el caso.

6. Bases de Subasta

La asignación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrá ser mediante un proceso de cierre de libro o mediante un proceso de subasta, según se especifique en los avisos respectivos.

En el caso de que la asignación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo se mediante un proceso de subasta, las bases de subasta que se serán utilizadas para la colocación de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo al amparo del programa dual, mismas que fueron aprobadas por la CNBV son las siguientes:

- Decimales, S.A. de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869356/2007 de fecha 04 de junio de 2007.
- Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869431/2007 de fecha 14 de septiembre de 2007.
- Remate Lince, S.A. de C.V. las cuales fueron aprobadas mediante el oficio 153/869356/2007 de fecha 04 de junio de 2007.

En el aviso de convocatoria a subasta de los Certificados Bursátiles de Corto se especificara mediante cual proceso de bases de subasta antes listadas y autorizadas por la CNBV se llevara acabo la asignación de los certificados bursátiles.

6.1 Bases de Subasta mediante Decimales, S.A. de C.V.

1. Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los CEBUR, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Sociedades de Inversión, Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.
2. El SISTEMA DE SUBASTAS ("MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES") que se empleará para la presentación, recepción, envío y ordenamiento de las posturas de compra en firme de los CEBUR, será proporcionado por DECIMALES.

El MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES se podrá acceder a través del acceso JAVA I-BUTTON que los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS tengan instalado en sus sistemas de cómputo utilizando su PASSWORD, mismos que son personalizados y que son proporcionados a las personas debidamente autorizadas por el PARTICIPANTE o INVERSIONISTA para colocar posturas de compra.

En caso que los PARTICIPANTES e INVERISONISTAS no tengan este ACCESO instalado en sus sistemas de cómputo, deberán ingresar su postura de la siguiente manera:

- a) A través del Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR, Área que estará obligada a ingresar dicha postura al SISTEMA DE SUBASTAS a través de su sistema de cómputo;
- b) A través de la TERMINAL ABIERTA que se mantendrá disponible para el uso de los posibles PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS en las oficinas de DECIMALES que se localizan en Avenida de las Palmas No. 751, piso 9, Col. Lomas de Barrilazo, C.P. 11010, México, D.F.

El MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES tiene el objetivo de garantizar a todos los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo.

3. El EMISOR enviará simultáneamente: i) al público en general, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de INTERNET de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección de Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la EMISORA y/o el COORDINADOR y ii) al COORDINADOR con por lo menos 2 (dos) DÍAS HÁBILES de anticipación a la fecha de la emisión de los CEBUR de que se trate y antes de las 18:00 HORAS de dicha fecha límite, la convocatoria de la SUBASTA en la que consten las características de los CEBUR, la cual tendrá un carácter definitivo sin que pueda modificarse.
4. En el día en que se celebre la SUBASTA, entre las 09:00 HORAS y las 14:00 HORAS a más tardar, de acuerdo a lo que se establezca en la convocatoria correspondiente, los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados deberán de presentar el total de las posturas irrevocables de compra a través del SISTEMA DE SUBASTAS. El MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y la terminación de la SUBASTA.
5. Cada PARTICIPANTE o INVERSIONISTA deberá de enviar su postura irrevocable de compra en firme en los términos previamente fijados en la convocatoria, mediante el llenado del formato único que será proporcionado vía el MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES.
6. Las posturas presentadas o recibidas después del horario establecido en la convocatoria correspondiente no serán aceptadas.
7. La utilización del JAVA I-BUTTON y el PASSWORD son: i) de exclusiva responsabilidad de cada PARTICIPANTE o INVERSIONISTA, y ii) constituirá, para todos los efectos legales a que haya lugar, la firma electrónica de cada PARTICIPANTE o INVERSIONISTA, en el entendido de que en virtud de dicha firma electrónica el PARTICIPANTE o INVERSIONISTA que corresponda estará obligado a adquirir del INTERMEDIARIO COLOCADOR los CEBUR que se le asignen conforme a la SUBASTA.
8. Por el hecho de presentar una POSTURA VÁLIDA se entenderá que los PARTICIPANTES o INVERSIONISTAS potenciales declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CEBUR, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las BASES del proceso de SUBASTA y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y adquirir, de ser el caso, los CEBUR que les sean asignados.
9. La recepción de las posturas no implican la aceptación de su contenido por parte del EMISOR y/o el COORDINADOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis. Por tanto, las posturas presentadas por los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS no serán vinculantes de manera alguna para el EMISOR y/o el COORDINADOR, más sí lo serán para los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que las hayan presentado.
10. Las posturas sólo podrán ser vistas en forma anónima por el personal ejecutivo de la EMISORA y por el personal del Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR, quienes estarán presentes en la sala dedicada para tal efecto en las oficinas del COORDINADOR.
11. Los INVERSIONISTAS y/o PARTICIPANTES deberán obtener del SISTEMA DE SUBASTAS en su sistema de cómputo, de la TERMINAL ABIERTA o del Área de Ventas Institucionales del

- COORDINADOR por medio del cuál ingresaron su POSTURA VÁLIDA, la hora con minutos y segundos en la que entro al SISTEMA DE SUBASTA su postura, esto debido a que la asignación de los CEBUR se realizará bajo el método de primeras entradas primeras asignaciones y se utilizará está hora con minutos y segundos en caso de empate.
12. El SISTEMA DE SUBASTAS ordenará las POSTURAS VALIDAS por hora de llegada. Sólo serán POSTURAS VALIDAS, las posturas recibidas a través del MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES. Asimismo, el MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES definirá en forma automática cuáles de las posturas cumplen con los requisitos para ser consideradas como POSTURAS ACEPTADAS.
 13. El SISTEMA DE SUBASTAS no permitirá una postura mayor al monto ofrecido en la convocatoria. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán limitar sus posturas por montos o en términos de porcentajes respecto el monto asignado, en este último caso en el entendido que los múltiplos para presentar el porcentaje de dicho monto se definirá en la convocatoria correspondiente.
 14. El monto mínimo con múltiplos de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) o 100 unidades de inversión ("UDIS"), será de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) o 10,000 UDIS, o su equivalente en porcentaje.
 15. El número de decimales usados en la TASA DE SUBASTA para presentar las posturas también será definido en la convocatoria correspondiente.
 16. Al finalizar el tiempo de la SUBASTA, el SISTEMA DE SUBASTA ordenará de forma automática las POSTURAS VÁLIDAS en forma ascendente, de la TASA DE SUBASTA menor a la TASA DE SUBASTA mayor. El EMISOR y el COORDINADOR podrán saber el monto por asignar, la tasa mínima y la tasa máxima, información que será proporcionada por el SISTEMA DE SUBASTAS. Asimismo se podrá determinar la tasa única o la tasa ponderada a la que se asignarán los CEBUR, según sea el caso.
 17. Una vez que el EMISOR haya revisado las posturas recibidas por el SISTEMA DE SUBASTAS, el EMISOR tendrá el derecho de ajustar el monto de la emisión de la SUBASTA convocada sin que este exceda el monto autorizado por el OFICIO expedido por la CNBV al EMISOR e inclusive cancelar la SUBASTA, cuando las posturas presentadas resulten, a su criterio, superiores a los costos de fondeo prevalecientes en el mercado o cuando las condiciones del mercado o las posturas sean desfavorables a los intereses del EMISOR. Lo anterior, sin responsabilidad para el EMISOR ni para el COORDINADOR. En caso de que el EMISOR decida reducir el monto de la emisión o cancelar la misma, deberá avisar a cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA dicha circunstancia.
 18. El COORDINADOR y el EMISOR tendrán 45 (cuarenta y cinco) minutos para decidir el monto a colocar sin que este pueda exceder del monto de la emisión. En caso de que, el COORDINADOR y el EMISOR no presionen el botón de "Asignar" del SISTEMA DE SUBASTAS antes que termine el plazo límite previsto en la convocatoria, la SUBASTA se cancelará sin responsabilidad para el EMISOR o el COORDINADOR, en cuyo caso, el COORDINADOR deberá dar aviso a cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA de dicha circunstancia.
 19. Una vez que el EMISOR decida asignar los CEBUR y haya oprimido el botón de "Asignar" en el MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES, el SISTEMA DE SUBASTA procederá a definir cuáles de las POSTURAS VÁLIDAS serán consideradas como POSTURAS ACEPTADAS y enviará automáticamente el resultado que corresponde a cada postura, informado el número de los CEBUR que se le asignaron a cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA y, en su caso, la Tasa de Asignación.
 20. En caso de que dos o mas posturas tengan igual TASA DE SUBASTA, y el monto de la emisión o su remanente (según sea el caso) no alcance para satisfacer el total solicitado para esas posturas idénticas, el SISTEMA DE SUBASTA utilizará el método de *primeras entradas primeras asignaciones*, esto quiere decir que, si existen varias posturas a la TASA DE SUBASTA máxima, se usaran aquellas que entraron primero en tiempo al MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES hasta completar el monto total de la colocación. Por lo tanto, no se hará asignación a prorrata a la TASA DE SUBASTA máxima. Al mismo tiempo, a cada usuario del SISTEMA DE SUBASTA, le aparece el LIBRO CIEGO con el resultado de la SUBASTA.
 21. El LIBRO CIEGO es publicado a través del EMISNET, para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes", en la página de INTERNET de la

- BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx . A partir de este momento, el INTERMEDIARIO COLOCADOR y el EMISOR tendrán acceso, en el MÓDULOS DE SUBASTAS DECIMALES, al LIBRO DE POSTURAS.
22. Esta información será grabada electrónicamente en un disco y será entregada por parte de DECIMALES al EMISOR, y COORDINADOR. La bitácora de estas secuencias quedará en forma electrónica y será resguardada por DECIMALES. Asimismo, a partir de este momento el Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR confirmará de manera escrita y telefónica la asignación del los CEBUR a cada uno de los PARTICIPANTE e INVERSIONISTAS.
 23. EL INTERMEDIARIO COLOCADOR asumirá el compromiso de vender a los respectivos PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS el número de CEBUR que correspondan a cada uno según la POSTURA ACEPTADA en cuestión.
 24. El método que utilizará el SISTEMA DE SUBASTA para definir las POSTURAS ACEPTADAS y asignar el monto del a emisión de los CEBUR, será el de cubrir los montos solicitados para cada postura, de menor a mayor TASA DE SUBASTA, hasta asignar el total de la emisión. En caso de que dos o más POSTURAS VÁLIDAS tengan igual TASA DE SUBASTA, y el monto de la emisión o su remanente no alcance para satisfacer el total solicitado para esas POSTURAS VÁLIDAS idénticas, el MÓDULO DE SUBASTAS DECIMALES utilizará el método de *primeras entradas primeras asignaciones*, cuyo mecanismo se ha explicado anteriormente en estas BASES.
 25. El Aviso de Colocación con fines informativos indicando las características definitivas de la emisión se deberá publicar a más tardar en la fecha de liquidación de los CEBUR.
 26. La SUBASTA se podrá realizar con dos modalidades para determinar la TASA DE RENDIMIENTO:
 - a) Tasa Única. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR bajo la modalidad de sobretasa única y el EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de sobretasa donde: i) se haya logrado la totalidad del monto convocado en la emisión o, ii) considere que es el nivel de sobretasa hasta donde está dispuesto a emitir independientemente que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad. A la sobretasa determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina sobretasa única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS ACEPTADAS. Si el EMISOR determina un PUNTO DE CORTE a un nivel de sobretasa en el que no se alcanza a cubrir el monto convocado, se asignan los CEBUR a los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que hayan ingresado sus demandas hasta el PUNTO DE CORTE determinado y en este caso el INTERMEDIARIO COLOCADOR se reserva el derecho de adquirir el monto faltante para cubrir la totalidad del monto subastado a la sobretasa única que el EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.
 - b) Tasa Ponderada. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR a TASAS DE SUBASTA diferentes y considerando que la colocación se realiza a una Tasa Ponderada, los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán recibir los CEBUR a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CEBUR arriba o abajo del valor nominal, de tal forma que el precio al que se asignen los CEBUR reflejará la tasa demandada por cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA. Se entiende por Tasa Ponderada a la tasa resultante de promediar las TASAS DE SUBASTA de las POSTURAS ACEPTADAS, ajustadas por el monto de cada postura aceptada como proporción del monto total demandado. La fórmula para calcular la Tasa Ponderada es la siguiente:

$$TR = \frac{\sum_{i=1}^n [(TS1 \times MP1) + (TS2 \times MP2) + \dots + (TSn \times MPn)]}{ME}$$

En donde:

TR = Tasa Ponderada

TS = TASA DE SUBASTA de cada POSTURA ACEPTADA

MP = Monto de cada POSTURA ACEPTADA

N = Número de POSTURAS ACEPTADAS
ME = Monto total de la emisión

6.2 Bases de Subasta mediante Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V.

1.- Términos y Condiciones Generales del Proceso de Subasta

Cualquier INVERSIONISTA que pretenda adquirir los TÍTULOS se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

1. Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los TÍTULOS, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Sociedades de Inversión, Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.
2. El SISTEMA DE SUBASTA que se empleará para la presentación, recepción, envío y ordenamiento de las posturas de compra en firme de los TÍTULOS, será proporcionado por MEI.
3. El SISTEMA DE SUBASTA tiene el objetivo de garantizar a todos los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo.

2.- Antes de la SUBASTA

Con un día de anticipación al día de la SUBASTA de los TÍTULOS y a más tardar antes de las 18:00 horas, el EMISOR enviará al público en general, vía EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora, la CONVOCATORIA a la SUBASTA. En caso de que se trate de un primer EMISOR la CONVOCATORIA será enviada, vía EMISNET, por el INTERMEDIARIO COLOCADOR. En la CONVOCATORIA, se indicarán las características definitivas de los TITULOS, entre las cuales se incluirán, entre otros, el horario de inicio y cierre de la recepción de posturas, tipo de subasta, así como la tasa de referencia.

El SISTEMA ELECTRÓNICO de Subastas que se utilizará para el ingreso de posturas, funciona en una plataforma instalada por MEI, por lo que cualquier INVERSIONISTA o miembro del SINDICATO COLOCADOR podrá acceder a éste previa obtención de la clave de acceso, misma que el INTERMEDIARIO COLOCADOR pondrá a disposición de las contrapartes con quienes tengan contratadas líneas de crédito, o sean miembros del SINDICATO COLOCADOR.

El INTERMEDIARIO COLOCADOR se reserva el derecho de otorgar la CLAVE DE ACCESO a un INVERSIONISTA o al SINDICATO COLOCADOR de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta CLAVE DE ACCESO es responsabilidad única del INVERSIONISTA, en el entendido de que la persona a la que se asigne, será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.

MEI, a petición del INTERMEDIARIO COLOCADOR, otorgará a los PARTICIPANTES su CLAVE DE ACCESO en un plazo no mayor de 5 días hábiles una vez que haya sido solicitada.

3.- Durante la SUBASTA

La SUBASTA tendrá lugar entre las 07:00 y las 14:00 horas, de acuerdo a los que se establezca en la CONVOCATORIA correspondiente. Los INVERSIONISTAS podrán ingresar sus posturas, en el entendido que el sistema electrónico contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y fin de la SUBASTA.

Para poder participar en la SUBASTA los PARTICIPANTES deberán contar con su CLAVE DE ACCESO.

Por el hecho de ingresar una postura en firme se entenderá que los INVERSIONISTAS y los PARTICIPANTES declaran estar en facultades para participar en la SUBASTA, adquirir los TÍTULOS, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las bases del proceso de SUBASTA.

Para ingresar las posturas los INVERSIONISTAS y los miembros del SINDICATO COLOCADOR lo podrán hacer de la siguiente manera:

- a) Directamente a través de la plataforma de MEI.
- b) Por la Mesa de Operación de MEI, la cual cuenta con 70 líneas dedicadas con Bancos, Casas de Bolsa e Instituciones las cuales están grabadas, hablando a los teléfonos 5284 9281 o a través de los siguientes correos electrónicos gcuriel@meinst.com, al ingresar la postura se les entregará un número de folio correspondiente al registro de la operación.
- c) A través de la fuerza de ventas institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR y del SINDICATO COLOCADOR con líneas telefónicas grabadas, en donde recibirán las posturas, serán ingresadas al sistema electrónico y se les asignará un número de folio correspondiente a la hora en que se registró la operación.
- d) Vía telefónica en los teléfonos de la Sala de SUBASTA en donde se realiza dicha SUBASTA, marcando al número 5268 9840 / 9841 / 9845 al ingresar la postura se generará un número de folio correspondiente a la hora de registro de la operación.

Las posturas enviadas en firme por los inversionistas serán irrevocables, por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento. No habrá límite al número de posturas por INVERSIONISTA.

Las posturas podrán ingresarse en términos de Monto o Porcentaje, en el caso de ser por monto, deberán de ser por múltiplos de \$100 (Cien pesos 00/100) o 100 unidades de inversión (“UDIS”), y de ser por porcentaje la postura asignará el múltiplo más cercano a \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 UDIS.

Cada postura ingresada deberá de ser cuando menos por un importe mínimo de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100) o 10,000 UDIS.

Para ingresar la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA se deberá de considerar únicamente con dos decimales.

Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas. Cualquier postura que no sea conforme a las especificaciones de las REGLAS GENERALES de la SUBASTA será rechazada por el sistema.

La recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del EMISOR, toda vez que serán objeto de revisión, validación y análisis. Por lo tanto las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS y los miembros del SINDICATO COLOCADOR no serán vinculantes de manera alguna para el EMISOR, mas si lo serán para los INVERSIONISTAS que las hayan presentado.

Los INVERSIONISTAS, durante la subasta, sólo podrán consultar sus propias posturas.

Durante la SUBASTA el COORDINADOR podrá consultar desde su Terminal, las posturas de todos los INVERSIONISTAS y de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre dicha información.

Los INVERSIONISTAS podrán consultar sus posturas ya sea por medio del sistema durante la subasta en el panel de posturas, libros preliminar y definitivo, después de la subasta en la búsqueda histórica de subastas, o solicitando a MEI un reporte específico de subastas anteriores.

4.- Al Cierre de la SUBASTA

Al finalizar el tiempo de la SUBASTA según el cronómetro del SISTEMA ELECTRÓNICO DE MEI, éste, en forma automática procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas. Solo serán válidas las posturas recibidas a través de este SISTEMA.

Al mismo momento, los INVERSIONISTAS que hayan enviado al menos una postura podrán conocer los montos y TASAS/SOBRETASAS solicitadas sin conocer los nombres de los postores.

El INTERMEDIARIO COLOCADOR y el EMISOR procederán a revisar las posturas recibidas y eliminarán las POSTURAS INVALIDAS manteniendo sólo aquellas POSTURAS VALIDAS.

Los Criterios que se utilizarán para realizar la asignación de los títulos son los siguientes:

- c) Tasa Única. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR bajo la modalidad de TASA O SOBRETASA única y el EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA donde: i) se haya logrado la totalidad del MONTO CONVOCADO en la emisión o, ii) considere que es el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA hasta donde está dispuesto a emitir independientemente que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad. A la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS ACEPTADAS.

- d) Tasa Ponderada. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los TÍTULOS a TASAS DE SUBASTA o SOBRETASAS diferentes y considerando que la colocación se realiza a una Tasa Ponderada, los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán recibir los TÍTULOS a precios diferentes, es decir, podrán recibir los TÍTULOS arriba o abajo del valor nominal, de tal forma que el precio al que se asignen los TÍTULOS reflejará la tasa demandada por cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA.

Se entiende por Tasa Ponderada a la tasa resultante de promediar las TASAS DE SUBASTA de las POSTURAS ACEPTADAS, ajustadas por el monto de cada postura aceptada como proporción del monto total demandado. La fórmula para calcular la Tasa Ponderada es la siguiente:

$$TP = \frac{\sum_{i=1}^n [(TS1 \times MP1) + (TS2 \times MP2) + \dots + (TSn \times MPn)]}{ME}$$

En donde:

TP = Tasa Ponderada

TS = TASA DE SUBASTA de cada POSTURA ACEPTADA

MP = Monto de cada POSTURA ACEPTADA

Desde el momento en que se cierra la SUBASTA el EMISOR tiene una hora para decidir si:

- 1) Acepta el MONTO MAXIMO CONVOCADO
- 2) Acepta el MONTO MINIMO CONVOCADO
- 3) Acepta un monto menor al MONTO MÍNIMO o MÁXIMO CONVOCADO
- 4) Declara desierta o nula la SUBASTA.

En el caso 2) y 3) el INTERMEDIARIO se reserva el derecho, mas no está obligado a adquirir el monto faltante para cubrir su totalidad del MONTO MAXIMO o MINIMO CONVOCADO a la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única que el EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.

En caso de que el MONTO SOLICITADO sea menor al MONTO MÁXIMO O MÍNIMO CONVOCADO el EMISOR podrá rayar el libro en el MONTO SOLICITADO o declarar desierta la subasta.

En caso de que se reciban dos o más POSTURAS válidas a la TASA o SOBRETASA que se llena el libro y el monto de la emisión no alcance para satisfacer el total solicitado para esas posturas idénticas, el SISTEMA DE SUBASTA podrá utilizar el método de *PRIMERAS ENTRADAS PRIMERAS ASIGNACIONES* o de *PRORRATA*, según se haya indicado en la CONVOCATORIA.

En el caso que las posturas hayan sido ingresadas en porcentaje, los montos correspondientes se asignarán dependiendo del monto final que se emita el que será determinado por el EMISOR.

5.- Después de la SUBASTA

El EMISOR (o el INTERMEDIARIO COLOCADOR en caso de tratarse de un primer EMISOR), notificarán a los postores sobre la asignación de los TÍTULOS, Monto Asignado y la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única Asignada mediante la publicación a través de EMISNET del LIBRO CIEGO dentro de las siguientes 2 horas de haberse cerrado la SUBASTA, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora. El INVERSIONISTA podrá revisar a través de su Terminal de MEI si sus posturas fueron asignadas o no.

Del mismo modo, y a más tardar antes de las 18:00 horas del día previo a la FECHA DE EMISIÓN, el INTERMEDIARIO COLOCADOR publicará en el EMISNET un aviso de colocación con fines informativos sobre los resultados de la SUBASTA y las características definitivas de los TÍTULOS, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.

En la FECHA DE EMISION cada inversionista deberá de recibir los TÍTULOS que le fueron asignados por el EMISOR. El registro y liquidación se realizará en la fecha que se indique en el aviso de convocatoria y colocación con fines informativos correspondientes.

La FECHA DE EMISION será aquella que se anuncie en la CONVOCATORIA y aviso de colocación con fines informativos correspondientes, en el entendido de que la CONVOCATORIA será publicada en EMISNET con un día de anticipación a la FECHA DE SUBASTA de acuerdo a lo señalado en el apartado 2 "Antes de la SUBASTA" de las presentes BASES.

6. Sistema de Subastas Alterno en caso de Contingencia

En caso de que el sistema proporcionado por MEI no funcione o no pueda utilizarse por cualquier causa, aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, deberá procederse de la manera siguiente:

- (i) Si dicha falla se presenta el DIA HÁBIL fijado en la CONVOCATORIA para que se lleve a cabo la SUBASTA pero se restablece antes de la hora en que inicie la SUBASTA y todos los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados confirman al EMISOR y al COORDINADOR que han podido acceder al sistema por medio del icono instalado en su escritorio, entonces deberán de ingresar sus posturas a través del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.
- (ii) Si la falla continúa aún después de la hora en que debió comenzar la SUBASTA del DIA HÁBIL fijado en la convocatoria para que se lleve a cabo la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar esa situación vía fax al EMISOR, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados y el EMISOR podrá, sin responsabilidad alguna, suspender y/o cancelar la SUBASTA, la cual se continuará, o en su caso se iniciará, hasta el día hábil siguiente, de acuerdo con el Sistema Alternativo de SUBASTA.

El EMISOR notificará solamente al COORDINADOR vía fax, dentro de la media hora siguiente, a partir de que reciba la notificación previa del mismo a que se refiere el párrafo anterior, su decisión respecto de suspender y/o cancelar la SUBASTA.

Una vez que el COORDINADOR reciba la notificación del EMISOR, respecto de la suspensión y/o cancelación de la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar a su vez de manera inmediata, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados.

En caso de que el EMISOR decida no suspender y/o cancelar la SUBASTA, las partes convienen en que se tendrán por hechas las posturas irrevocables de compra, en el momento en que el sistema acuse el recibo correspondiente al miembro del SINDICATO COLOCADOR y/o a los INVERSIONISTAS interesados que hayan enviado tal postura; de lo cual, el PARTICIPANTE está obligado a obtener una constancia escrita mediante la impresión del acuse que aparezca en su pantalla de cómputo. En la inteligencia de que, si por causas ajenas y fuera de la voluntad de MEI fallare el sistema, de lo cual el COORDINADOR dará aviso con toda oportunidad, los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados tendrán la opción de enviar sus posturas directamente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico "MEI" a los teléfonos: 5284 9228/ 5284 9224/ 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: mdelarosa@meinst.com, icastro@meinst.com, y pnales@meinst.com quienes realizarán la captura de las ordenes en el sistema y les asignarán un número de folio correspondiente a su operación.

- (iii) En caso de que uno o más PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados no tengan acceso al sistema proporcionado por "MEI" derivado de una falla originada por su proveedor de Internet, su sistema de red, su equipo de cómputo o cualquier otra causa no imputable al funcionamiento de "MEI", aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerará un motivo para recurrir al Sistema de Subasta Alternativo, por lo que será responsabilidad de cada uno de los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados enviar sus posturas en el formato correspondiente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico a los teléfonos 5284 9228/ 5284 9224/ 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: mdelarosa@meinst.com, icastro@meinst.com, y pnales@meinst.com quienes realizarán la captura de las órdenes en el sistema y les asignarán un número de folio correspondiente a su operación, siempre que reciban las posturas dentro del horario establecido en la convocatoria. La validación y aceptación de las posturas será determinada únicamente por el EMISOR.

Según se establece en cada CONTRATO DE SINDICACIÓN, la recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del INTERMEDIARIO COLOCADOR ni del EMISOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis. Por tanto, las posturas así presentadas por los miembros del SINDICATO COLOCADOR no serán vinculantes de manera alguna para el EMISOR, mas si lo serán para los miembros del SINDICATO COLOCADOR e INVERSIONISTAS interesados que las hayan presentado.

6.3 Bases de Subasta mediante Remate Lince, S.A. de C.V.

27. Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los CEBUR, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Sociedades de Inversión, Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

28. El SISTEMA DE SUBASTAS (“SUBASTAS REMATE LINCE”) que se empleará para la presentación, recepción, envío y ordenamiento de las posturas de compra en firme de los CEBUR, será proporcionado por REMATE LINCE.

En caso que los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS no tengan este ACCESO instalado en sus sistemas de cómputo, deberán ingresar su postura de la siguiente manera:

- a) A través del Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR al teléfono 52-68-90-00 extensiones: 47009, 47010, 47013. Área que estará obligada a ingresar dicha postura al SISTEMA DE SUBASTAS a través de su sistema de cómputo;

SUBASTAS REMATE LINCE tiene el objetivo de garantizar a todos los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo.

29. El EMISOR enviará simultáneamente: i) al público en general, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de INTERNET de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección de Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la EMISORA y/o el COORDINADOR y ii) al COORDINADOR con por lo menos 2 (dos) DÍAS HÁBILES de anticipación a la fecha de la emisión de los CEBUR de que se trate y antes de las 18:00 HORAS de dicha fecha límite, la CONVOCATORIA de la SUBASTA en la que consten las características de los CEBUR, la cual tendrá un carácter definitivo sin que pueda modificarse.
30. Al día siguiente de la CONVOCATORIA de subasta, se celebrará la SUBASTA, entre las 09:00 HORAS y las 14:00 HORAS, de acuerdo a lo que se establezca en la convocatoria correspondiente, los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados deberán de presentar el total de las posturas irrevocables de compra a través de las terminales del SISTEMA DE SUBASTAS DE REMATE LINCE, en caso de contar con dichas terminales, de no ser así deberán contactar al AREA DE VENTAS INSTITUCIONALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR, el sistema contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y la terminación de la SUBASTA.
31. Cada PARTICIPANTE o INVERSIONISTA deberá de enviar su postura irrevocable de compra en firme en los términos previamente fijados en la CONVOCATORIA, mediante el llenado del formato único que será proporcionado vía el las terminales del SISTEMA DE SUBASTAS DE REMATE LINCE.
32. Las posturas podrán ingresarse en términos de monto o porcentaje respecto al monto asignado, en caso de ser por monto deberán ser en múltiplos de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 unidades de inversión (“UDIS”), en caso de ser un porcentaje la postura asignará el múltiplo más cercano a \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 UDIS.
33. Las posturas presentadas o recibidas después de las 12:00 HORAS, no serán aceptadas.
34. Los INVERSIONISTAS serán responsables de las posturas enviadas a través de las terminales del SISTEMA DE SUBASTAS DE REMATE LINCE asignada a cada uno. el PARTICIPANTE o INVERSIONISTA que corresponda estará obligado a adquirir del INTERMEDIARIO COLOCADOR los CEBUR que se le asignen conforme a la SUBASTA.
35. Por el hecho de presentar una POSTURA VÁLIDA se entenderá que los PARTICIPANTES o INVERSIONISTAS potenciales declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CEBUR, que conocen, entienden y aceptan los términos de la CONVOCATORIA y las BASES del proceso de SUBASTA y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y adquirir, de ser el caso, los CEBUR que les sean asignados.
36. La recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del EMISOR y/o el COORDINADOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis. Por tanto, las posturas presentadas por los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS no serán

- vinculantes de manera alguna para el EMISOR y/o el COORDINADOR, más sí lo serán para los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que las hayan presentado.
37. Las posturas sólo podrán ser vistas en forma anónima y confidencial por el personal ejecutivo de la EMISORA y por el personal del Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR, quienes estarán presentes en la sala dedicada para tal efecto en las oficinas del COORDINADOR. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán consultar sus propias posturas a través del sistema.
 38. SISTEMA ALTERNATIVO DE SUBASTAS, cuenta con una plataforma idéntica al sistema, que funciona paralelamente y que opera al momento de existir una contingencia. Esto permite que en el momento que exista una caída de comunicaciones total se pueda continuar con el proceso de subasta sin necesidad de reiniciarlo, cabe aclarar que la recepción de posturas se realiza vía voz en el lugar en el que se encuentre el sistema de respaldo o alternativo.
 39. Eventos de contingencia. Los eventos que son considerados como contingencias son: Pérdida de comunicación de los postores. Se presenta cuando la terminal POSTORA deja de recibir información del centro de operaciones, Las opciones son, canalizar las posturas a través de otra terminal postora, o bien a través de warroom si así es establecido. Pérdida de comunicación del EMISOR. Se presenta cuando la terminal EMISORA pierde comunicación con centro de operaciones, para lo cual esta destinado el sistema de respaldo o bien el alternativo. Pérdida de comunicación del Centro de Operaciones. Cuando los problemas de comunicación afecten al centro de operaciones y por consiguiente se genere una pérdida de comunicación las terminales Emisoras y Postoras, para este caso se utiliza por completo el sistema de respaldo el cual contará con una línea telefónica para la recepción de posturas.
 40. Los INVERSIONISTAS y/o PARTICIPANTES deberán obtener del SISTEMA DE SUBASTAS en su sistema de cómputo, de la TERMINAL ABIERTA o del Área de Ventas Institucionales del COORDINADOR por medio del cuál ingresaron su POSTURA VÁLIDA, la HORA con minutos y segundos en la que entro al SISTEMA DE SUBASTA su postura, esto debido a que la asignación de los CEBUR se realizará bajo el método de primeras entradas primeras asignaciones y se utilizará está HORA con minutos y segundos en caso de empate.
 41. Confidencialidad y Transparencia, la plataforma cuenta con un avance tecnológico que garantiza la distribución de información eficiente y ofrece además los más avanzados mecanismos de seguridad, por los cuales toda la información que se maneja está encriptada y su transmisión es de total confidencialidad, ya que está, en una red privada, donde el ACCESO está total y rigurosamente vigilado por REMATE Sistemas Electrónicos. Todos los datos que ve el postor son exclusivos de la terminal en la que esta y solamente tendrá las posturas que ha puesto independientemente de que estén varias terminales en la misma institución. Y por el lado del EMISOR solo tendrá durante el transcurso de la subasta las posturas enviadas sin conocer la procedencia de estas. Una vez que el tiempo termine y tenga que realizar la asignación, el EMISOR no podrá conocer la identidad de las instituciones que han puesto las posturas, hasta que asigne. En ese momento podrá conocer a las contrapartes, y por el lado del postor vera el resultado de las posturas que envió, cuales fueron asignadas y cuales no, y el LIBRO CIEGO, con sus respectivos números de folios.
 42. El SISTEMA DE SUBASTAS ordenará las POSTURAS VALIDAS por HORA de llegada. Sólo serán POSTURAS VALIDAS, las POSTURAS recibidas a través de la TERMINAL ABIERTA o del Área de Ventas Institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR, dichas POSTURAS serán validas por el tiempo de recepción y la validación de tasas realizadas por el sistema y el COORDINADOR.
 43. El SISTEMA DE SUBASTAS no permitirá una postura mayor al monto ofrecido en la CONVOCATORIA. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán limitar sus POSTURAS

por montos o en términos de porcentajes respecto el monto asignado, en este último caso en el entendido que los múltiplos para presentar el porcentaje de dicho monto se definirá en la CONVOCATORIA correspondiente.

44. El monto mínimo con múltiplos de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) o 100 UDIS será de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) o 10,000 UDIS, o su equivalente en porcentaje.
45. El número de decimales usados en la TASA DE SUBASTA será de cuatro (.0000).
46. Al finalizar el tiempo de la SUBASTA, el SISTEMA DE SUBASTA ordenará de forma automática las POSTURAS VÁLIDAS en forma ascendente, de la TASA DE SUBASTA menor a la TASA DE SUBASTA mayor. El EMISOR y el COORDINADOR podrán saber el monto por asignar, la tasa mínima y la tasa máxima, información que será proporcionada por el SISTEMA DE SUBASTAS. Asimismo se podrá determinar la tasa única o la tasa ponderada a la que se asignarán los CEBUR, según sea el caso.
47. Una vez que el EMISOR haya revisado las POSTURAS recibidas por el SISTEMA DE SUBASTAS, el EMISOR tendrá el derecho de ajustar el monto de la emisión de la SUBASTA convocada sin que este exceda el monto autorizado por el OFICIO expedido por la CNBV al EMISOR e inclusive posponer la SUBASTA, cuando las POSTURAS presentadas resulten, a su criterio, superiores a los costos de fondeo prevalecientes en el mercado o cuando las condiciones del mercado o las POSTURAS sean desfavorables a los intereses del EMISOR. Lo anterior, sin responsabilidad para el EMISOR ni para el COORDINADOR. En caso de que el EMISOR decida reducir el monto de la emisión o cancelar la misma, deberá avisar a cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA dicha circunstancia.
48. El COORDINADOR y el EMISOR tendrán 45 (cuarenta y cinco) minutos para decidir el monto a colocar sin que este pueda exceder del monto de la emisión, o declarar desierta la subasta. La asignación se hará conforme al monto a colocar, el día de la subasta.
49. En caso de que dos o mas POSTURAS VALIDAS tengan igual TASA DE SUBASTA, y el monto de la emisión o su remanente (según sea el caso) no alcance para satisfacer el total solicitado para esas POSTURAS idénticas, el SISTEMA DE SUBASTA utilizará el método de *primeras entradas primeras asignaciones*, esto quiere decir que, si existen varias posturas a la TASA DE SUBASTA máxima, se usaran aquellas que entraron primero en tiempo hasta completar el monto total de la colocación. Por lo tanto, no se hará asignación a prorrata a la TASA DE SUBASTA máxima. Al mismo tiempo, a cada usuario del SISTEMA DE SUBASTA, le aparece el LIBRO CIEGO con el resultado de la SUBASTA.
50. EL INTERMEDIARIO COLOCADOR asumirá el compromiso de vender a los respectivos PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS el número de CEBUR que correspondan a cada uno según la POSTURA ACEPTADA en cuestión.
51. El COORDINADOR asumirá el compromiso de notificar a los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS el resultado de la subasta a través del aviso de colocación, y de publicar el LIBRO CIEGO a más tardar 2 (dos) horas después de terminada la subasta a través del EMISNET, para su publicación en la sección “Empresas Emisoras” en el apartado “Eventos Relevantes”, en la página de INTERNET de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx.
52. El Aviso de Colocación con fines informativos indicando las características definitivas de la emisión se deberá publicar a más tardar un día antes de la fecha de liquidación de los CEBUR.
53. La SUBASTA se podrá realizar con dos modalidades para determinar la TASA DE RENDIMIENTO:

- a) Tasa Única. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR bajo la modalidad de sobretasa única y el EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de sobretasa donde: i) se haya logrado la totalidad del MONTO CONVOCADO en la emisión o, ii) considere que es el nivel de sobretasa hasta donde está dispuesto a emitir independientemente que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad. A la sobretasa determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina sobretasa única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS ACEPTADAS. Si el EMISOR determina un PUNTO DE CORTE a un nivel de sobretasa en el que no se alcanza a cubrir el MONTO CONVOCADO, se asignan los CEBUR a los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que hayan ingresado sus demandas hasta el PUNTO DE CORTE determinado y en este caso el INTERMEDIARIO COLOCADOR se reserva el derecho de adquirir el monto faltante para cubrir la totalidad del monto subastado a la sobretasa única que el EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.
- b) Tasa Ponderada. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR a TASAS DE SUBASTA diferentes y considerando que la colocación se realiza a una Tasa Ponderada, los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS podrán recibir los CEBUR a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CEBUR arriba o abajo del valor nominal, de tal forma que el precio al que se asignen los CEBUR reflejará la tasa demandada por cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA. Se entiende por Tasa Ponderada a la tasa resultante de promediar las TASAS DE SUBASTA de las POSTURAS ACEPTADAS, ajustadas por el monto de cada postura aceptada como proporción del monto total demandado. La fórmula para calcular la Tasa Ponderada es la siguiente:

$$TP = \frac{\sum_{i=1}^n [(TS1 \times MP1) + (TS2 \times MP2) + \dots + (TSn \times MPn)]}{ME}$$

En donde:

TP = Tasa Ponderada

TS = TASA DE SUBASTA de cada POSTURA ACEPTADA

MP = Monto de cada POSTURA ACEPTADA

N = Número de POSTURAS ACEPTADAS

ME = Monto total de la emisión

f) Opinión Legal

PABLO MIJARES ORTEGA
FRANCISCO FUENTES OSTOS
FERNANDO DE SALVIDEA DE MIGUEL
RICARDO MALDONADO YAÑEZ
JOSÉ RAZ GUZMAN CASTRO
CARLOS MALPICA HERNÁNDEZ
AGUSTÍN VELÁZQUEZ GARCÍA LÓPEZ
FERNANDO ORRANTIA DWORAK
HORACIO M. DE URIARTE FLORES
PATRICIO TRAD CEPEDA
PABLO KIEHNLE ZÁRATE
LORENZA LANGARICA O'HEA
MANUEL TAMEZ ZENDEJAS
MANUEL ECHAVE PINTADO

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

México, D.F., a 22 de septiembre de 2009

CONSEJERO
JUAN G. MIJARES

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 México, D.F.

Atención: C.P. María de Lourdes Abán Sánchez
Directora General de Emisoras

Hacemos referencia al programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo (los "Certificados Bursátiles") con carácter de revolvente por un monto total de hasta \$2,000,000,000 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el "Programa"), que pretende implementar Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R. (la "Emisora"), en términos de la solicitud de autorización presentada a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión").

En relación con el Programa, la Emisora ha solicitado nuestra opinión como abogados externos, y en tal carácter, hemos revisado la documentación que se señala más adelante, a efecto de rendir la presente opinión de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción II y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

a) Respecto de la debida constitución y existencia legal de la Emisora:

(i) La escritura pública número 13,224, de fecha 25 de noviembre de 1994, otorgada ante la fe de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino, notaria pública número 195 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 197,621, con fecha 6 de marzo de 1995, mediante la cual se constituyó la Emisora.

(ii) Las diferentes escrituras públicas en que constan las reformas estatutarias más relevantes, su correspondiente inscripción en el Registro Público de Comercio, así como la escritura pública número 58,424, de fecha 22 de mayo de 2008, otorgada ante la fe del Lic.

MIJARES ANGOITIA

CORTES Y FUENTES

ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 197,621, con fecha 28 de mayo de 2008, mediante la cual se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 21 de mayo de 2008, y en la cual consta la más reciente reforma a sus estatutos sociales.

b) Respecto de la validez jurídica de los acuerdos de los órganos competentes, en su caso, que aprueben la emisión y la oferta pública de los Certificados Bursátiles:

(i) la escritura pública número 42,363, de fecha 18 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Álvaro Villalba Valdés, notario público número 64 del Estado de México, mediante la cual se protocolizó parcialmente el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Emisora celebrada con fecha 28 de mayo de 2009, en la que se aprobó, entre otros asuntos, el establecimiento del Programa.

c) Respecto de la validez jurídica de los Certificados Bursátiles y su exigibilidad en contra de la Emisora, así como de las facultades de quienes los suscriban, al momento de la emisión:

(i) Los proyectos de títulos que documentarán los Certificados Bursátiles a emitirse al amparo del Programa.

(ii) La escritura pública número 41,469, de fecha 9 de marzo de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Álvaro Villalba Valdés, notario público número 64 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 197,621, con fecha 24 de abril de 2009, y la escritura pública número 41,878, de fecha 8 de junio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Álvaro Villalba Valdés, notario público número 64 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 197,621, con fecha 30 de junio de 2009, en las cuales se hacen constar los poderes otorgados a favor de los señores Francisco Martín Torres Luquin y Mark David Zaltzman Rifkin, respectivamente, para que puedan suscribir, conjuntamente, en representación de la Emisora, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

(iii) La escritura pública número 32,820, de fecha 17 de agosto de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, así como la escritura pública número 113,437 de fecha 17 de enero de 2002 otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, en las cuales se hacen constar los poderes especiales otorgados a favor de Héctor Eduardo Vázquez Abén y Claudia Beatriz

Zermeño Inclán, respectivamente, para que puedan suscribir, conjunta o separadamente, en representación del Representante Común, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

d) Respecto de la debida constitución y exigibilidad de las garantías y las facultades de quien las otorga, así como sobre el procedimiento establecido para su ejecución.

(i) La ley orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”) publicada el 11 de octubre de 2001 en el Diario Oficial de la Federación, según la misma ha sido reformada (la “Ley SHF”), así como el reglamento orgánico de la SHF publicado el 9 de abril de 2002 en el Diario Oficial de la Federación, según el mismo ha sido reformado.

(ii) El convenio celebrado con fecha 11 de mayo de 2009 por la SHF, las Entidades (según dicho término se define en dicho convenio), los Intermediarios Colocadores Líderes (según dicho término se define en dicho convenio), y ciertas SOFOLES y SOFOMES elegibles (según dicho término se define en dicho convenio), mediante el cual se establecieron los términos bajo los cuales la SHF garantiza el pago oportuno de los Certificados Bursátiles, y por consiguiente firmará los mismos en su carácter de aval, en términos de dicho convenio (la “Garantía”).

(iii) La escritura pública número 19,637 de fecha 13 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Rosado Sánchez, notario público número 199 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 286,592, con fecha 8 de abril de 2008, en la cual se hace constar el poder otorgado a favor de Daniella Gurrea Martínez, para que pueda suscribir en representación de la SHF, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

Con base en la revisión de los documentos antes mencionados, le confirmamos a esa Comisión que en nuestra opinión:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida, y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. De conformidad con la legislación y con sus estatutos sociales vigentes, la Emisora tiene capacidad suficiente para llevar a cabo la emisión y oferta pública en México de los Certificados Bursátiles.

3. Los acuerdos del Consejo de Administración de la Emisora adoptados en la sesión de fecha 28 de mayo de 2009, en los cuales se aprueba la implementación del Programa, se adoptaron en cumplimiento de sus estatutos sociales vigentes, y los mismos serán válidos y exigibles conforme a sus términos.
4. Los señores Francisco Martín Torres Luquin y Mark David Zaltzman Rifkin cuentan con las facultades necesarias para suscribir conjuntamente, en representación de la Emisora, los títulos que documentarán las emisiones al amparo del Programa.
5. Los señores Héctor Eduardo Vázquez Abén y Claudia Beatriz Zermeño Inclán cuentan con las facultades necesarias para suscribir, conjunta o separadamente, en representación del Representante Común, los títulos que documentarán las emisiones al amparo del Programa.
6. Asumiendo que en su momento (i) se obtengan las autorizaciones necesarias por parte de las autoridades competentes, y (ii) los títulos de Certificados Bursátiles que documentarán las emisiones bajo el Programa, se suscriban, en términos del proyecto revisado, conjuntamente por los apoderados de la Emisora mencionados en el numeral 4 anterior, y por cualesquiera de los representantes legales del Representante Común mencionados en el numeral 5 anterior, los Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos por la Emisora y serán exigibles de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia y los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
7. La SHF es una institución de banca de desarrollo debidamente constituida y validamente existente conforme a la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal y a la Ley de Instituciones de Crédito.
8. La SHF cuenta con facultades suficientes para constituirse como aval de las emisiones de los Certificados Bursátiles y garantizar el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.
9. La C.P. Daniella Gurrea Martínez, cuenta con facultades suficientes para firmar los Certificados Bursátiles, en nombre y representación de la SHF.
11. La Garantía constituida por la SHF, una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios, será válida, exigible y perfectamente ejecutable en contra de la SHF, de conformidad con sus términos.
12. El procedimiento para ejecutar la Garantía es válido y exigible en contra de la SHF, en su carácter de aval de los Certificados Bursátiles, de conformidad con sus términos.

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en documentación y certificaciones que nos fueron proporcionadas por la Emisora y habiéndose realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro previo consentimiento otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha del presente documento y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios a las leyes, circulares y demás disposiciones legales aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas, que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Patricio Trad Cepeda
Socio

ccp: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.