

## PROSPECTO DEFINITIVO

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

GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.



Corporación GEO, S.A.B. de C.V.



Nacional Financiera, S.N.C.,  
Institución de Banca de Desarrollo  
Dirección Fiduciaria  
Fiduciario

**Fideicomitentes**

**Administrador**

### **PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

#### **CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE REPRESENTAN VALORES RESPALDADOS POR ACTIVOS**

**MONTO TOTAL AUTORIZADO  
CON CARÁCTER REVOLVENTE  
HASTA \$1,000'000,000.00  
(UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)  
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de Colocación, el monto total de Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) en el momento de dicha Emisión y se divulgarán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos, Moneda Nacional, o bien en Unidades de Inversión y podrán estar indizados al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera, pagaderas en los Estados Unidos Mexicanos, según será señalado en el Suplemento correspondiente. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el monto total autorizado del Programa.

<b>Fiduciario:</b>	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, o la institución fiduciaria que sea designada por las Fideicomitentes para fungir como tal en la Emisión de que se trate.
<b>Fideicomitentes:</b>	GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar:</b>	Serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados, con la prioridad que se especifique en el Suplemento correspondiente.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente:</b>	Hasta \$1,000'000,000.00 (Un mil millones de pesos, 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión o UDI's. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación, no exceda el monto total autorizado del Programa.
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	El Programa tendrá una vigencia de 4 años, y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita.
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	Será determinado para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.
<b>Acto Constitutivo:</b>	Cada una de las Emisiones será realizada por el Fiduciario, actuando de conformidad con el Fideicomiso o cualquier otro contrato de fideicomiso que celebren las Fideicomitentes con el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.
<b>Plazo de las Emisiones:</b>	Será determinado para cada Emisión por acuerdo entre las Fideicomitentes, el Fiduciario y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s); en el momento de dicha Emisión; en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor a 1 año ni mayor a 10 años, contados a partir de la Fecha de Emisión respectiva.
<b>Garantía o Apoyo Crediticio:</b>	Cada una de las Emisiones podrá o no encontrarse garantizadas o contar con el apoyo crediticio de alguna institución nacional o extranjera, según se determine en el

Suplemento correspondiente.

<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por: (i) los Derechos de Cobro que se afectan al Fideicomiso, en el entendido de que los bienes inmuebles, materia de los Contratos de Compraventa, en ningún momento y por ninguna causa, constituirán parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como las cantidades en efectivo que a la firma del Fideicomiso, se entregan al Fiduciario; (ii) los Derechos de Cobro que las Fideicomitentes, por conducto de GEO, afecten al Fideicomiso; (iii) el Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor, en su caso) conforme a cualquier Derecho de Cobro Afectado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas y el efectivo producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles; (iv) aquellas cantidades que formen parte del patrimonio para el pago de la Prima por Amortización Anticipada, en su caso; (v) en su caso, la cantidad en efectivo producto de la cobranza de la Fianza otorgada para el cumplimiento de las obligaciones de las Fideicomitentes a que se refiere el Fideicomiso; y (vi) cualquier cantidad en efectivo o cualquier otros bienes que se afecten al Patrimonio del Fideicomiso para lograr los fines y objetivos del mismo.
<b>Administrador:</b>	GEO, las Fideicomitentes, o a quien se señale en el Suplemento correspondiente.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado Bursátil Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal y rendimientos adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos y limitado al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos especificados en este Prospecto, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, en su caso. Los Certificados Bursátiles Preferentes se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Calificaciones:</b>	Las calificaciones crediticias otorgadas a cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, serán divulgadas en el Suplemento respectivo.
<b>Amortización:</b>	Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título que documente cada Emisión y en el Suplemento correspondiente.
<b>Amortización Anticipada:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, de conformidad con los términos establecidos en el Suplemento correspondiente, así como con el Título respectivo.
<b>Tasa de Interés:</b>	Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre las Fideicomitentes, el Fiduciario y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) en el momento de cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento, en el aviso de oferta pública y en el Título respectivo.
<b>Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:</b>	El principal y los intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y amortizaciones que se incluyan en el Suplemento y Título correspondientes, mediante transferencia electrónica, en las oficinas del S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal.
<b>Fecha de Emisión:</b>	Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre las Fideicomitentes, el Fiduciario y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) y dada a conocer en el Suplemento y en el aviso de oferta pública respectivo.
<b>Depositario:</b>	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Obligaciones de Hacer y de No Hacer:</b>	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de hacer y de no hacer, las cuales se incluirán en el Título respectivo y serán divulgadas en el Suplemento correspondiente.
<b>Destino de los Recursos:</b>	El destino de los recursos para cada Emisión llevada a cabo bajo el Programa, se dará a conocer en el Suplemento correspondiente.
<b>Régimen Fiscal:</b>	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de 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 los artículos 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 179 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. 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 podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.
<b>Factores de Riesgo</b>	El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida

en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente antes de adquirir los Certificados Bursátiles Preferentes, incluyendo los riesgos en la Sección denominada “Factores de Riesgo” de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiese llegar a enfrentar. De manera enunciativa, el inversionista deberá considerar los siguientes riesgos: (i) los recursos derivados de los Derechos de Cobro Afectados serán captados por las Fideicomitentes y GEO y no directamente por el Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles correspondientes a las Casas GEO no forman parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) el contrato de comisión mercantil entre las Fideicomitentes y GEO pudiese ser rescindido por las Fideicomitentes; (iv) en principio, no se contempla la existencia de un administrador independiente, supervisor, o un tercero que revise el comportamiento histórico de la cartera de Derechos de Cobro; (v) en caso de que los Derechos de Cobro Afectados sean transmitidos a los Tenedores, deberán decidir una estrategia para ejecutarlos; y (vi) las Fideicomitentes y/o GEO pudiesen no continuar con la construcción de las Casas GEO o cediendo los Derechos de Cobro Afectados.

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que corresponda, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.

**Representante Común:**

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

**Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva y/o aquellos que las Fideicomitentes designen para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

**INTERMEDIARIOS COLOCADORES**



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



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

**NI LAS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA EN LO PERSONAL, RESPECTO DEL PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPECTIVOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LAS FIDEICOMITENTES, AL FIDUCIARIO O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

**SIEMPRE Y CUANDO NO SE AFECTEN DE MANERA ADVERSA LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES, EL FIDUCIARIO PUEDE LLEVAR A CABO EMISIONES SUBSECUENTES, EN CUYO CASO EL FIDUCIARIO, LAS FIDEICOMITENTES Y EL REPRESENTANTE COMÚN PODRÁN MODIFICAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO DE LA EMISIÓN PARA ESTABLECER LOS MECANISMOS QUE DEBERÁ SEGUIRSE PARA ASIGNAR PAGOS A CADA UNA DE LAS EMISIONES.**

**LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE ESTOS INSTRUMENTOS, NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.**

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos con el No. 0204-4.15-2011-033 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C. V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fideicomiso 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 podrá ser consultado en la dirección de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página [www.casasgeo.com](http://www.casasgeo.com) (en el entendido que dichas páginas de Internet no forman parte del presente Prospecto), o en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Prospecto a disposición con los Intermediarios Colocadores.

México, D.F., a 12 de abril de 2011 Autorización para su publicación CNBV 153/30461/2011 de fecha 5 de abril de 2011.

# ÍNDICE

ÍNDICE .....	5
<b>1 INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>7</b>
1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....	7
1.2 RESUMEN EJECUTIVO .....	15
1.2.1 <i>Participantes Relevantes</i> .....	15
1.2.2 <i>Descripción de la Operación</i> .....	16
1.3 FACTORES DE RIESGO .....	21
1.3.1 <i>Factores de Riesgo relacionados con la estructura de Bursatilización</i> .....	21
1.3.2 <i>Riesgos resultantes de la cesión de Derechos de Cobro que respaldan el pago de los Certificados Bursátiles</i> .....	26
1.3.3 <i>Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles</i> .....	27
1.3.4 <i>Factores de riesgo relacionados con los Derechos de Cobro</i> .....	29
1.3.5 <i>Factores de Riesgo relacionados con la industria de la vivienda de interés social en México</i> .....	31
1.3.6 <i>Factores de riesgo relacionados con GEO y las Fideicomitentes</i> .....	33
1.3.7 <i>Factores de riesgo económicos y políticos en México y en el entorno internacional</i> .....	37
1.3.8 <i>Información sobre estimaciones y riesgos asociados</i> .....	40
1.4 OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO .....	41
1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO .....	41
<b>2 EL PROGRAMA .....</b>	<b>42</b>
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO .....	42
2.1.1 <i>Monto Total Autorizado del Programa</i> .....	42
2.1.2 <i>Denominación</i> .....	42
2.1.3 <i>Fuente de Pago</i> .....	42
2.1.4 <i>Garantía o Apoyo Crediticio</i> .....	42
2.1.5 <i>Vigencia del Programa</i> .....	42
2.1.6 <i>Valor Nominal</i> .....	42
2.1.7 <i>Tasa de Rendimiento</i> .....	42
2.1.8 <i>Precio de Colocación</i> .....	42
2.1.9 <i>Plazo de las Emisiones</i> .....	42
2.1.10 <i>Fideicomisarios en Primer Lugar</i> .....	43
2.1.11 <i>Fideicomisarios en Segundo Lugar</i> .....	43
2.1.12 <i>Fideicomitentes</i> .....	43
2.1.13 <i>Fiduciario</i> .....	43
2.1.14 <i>Patrimonio del Fideicomiso</i> .....	43
2.1.15 <i>Fines del Fideicomiso</i> .....	43
2.1.16 <i>Derechos que confieren a los Tenedores</i> .....	43
2.1.17 <i>Amortización</i> .....	44
2.1.18 <i>Amortización Anticipada</i> .....	44
2.1.19 <i>Amortización del Principal</i> .....	44
2.1.20 <i>Intereses Moratorios</i> .....	44
2.1.21 <i>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses</i> .....	44
2.1.22 <i>Tasa de Interés</i> .....	44
2.1.23 <i>Fecha de Emisión</i> .....	44
2.1.24 <i>Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores</i> .....	45
2.1.25 <i>Depositario</i> .....	45
2.1.26 <i>Régimen Fiscal</i> .....	45
2.1.27 <i>Posibles Adquirentes</i> .....	45
2.1.28 <i>Representante Común</i> .....	45
2.1.29 <i>Autorización y Registro de la CNBV</i> .....	45

2.1.30	<i>Intermediarios Colocadores</i> .....	45
2.1.31	<i>Consulta del Prospecto</i> .....	46
2.2	DESTINO DE LOS FONDOS .....	46
2.3	PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	46
2.4	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA .....	47
2.5	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN .....	47
2.6	NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA.....	48
<b>3</b>	<b>LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....</b>	<b>50</b>
3.1	DESCRIPCIÓN GENERAL .....	50
3.2	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO .....	56
3.2.1	<i>Descripción de los Derechos de Cobro Afectados</i> .....	56
3.2.2	<i>Evolución de los Derechos de Cobro</i> .....	57
3.2.3	<i>Contratos y Acuerdos</i> .....	61
3.2.4	<i>Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales</i> .....	69
3.3	ESTIMACIONES FUTURAS .....	69
3.4	FIDEICOMITENTES .....	69
3.4.1	<i>Descripción de las Fideicomitentes</i> .....	69
3.4.2	<i>La Industria de Vivienda de Interés Social en México</i> .....	75
3.5	DEUDORES RELEVANTES .....	83
3.6	ADMINISTRADOR .....	83
3.7	OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES.....	87
<b>4</b>	<b>ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>89</b>
4.1	AUDITORES EXTERNOS.....	89
4.2	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS .....	89
<b>5</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>90</b>
<b>6</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>96</b>
6.1	OPINIÓN LEGAL .....	97
6.2	CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	98
6.3	CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL Y DEPÓSITO .....	99
6.4	CONTRATO DE CESIÓN .....	100

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de colocación.

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto, deberá entenderse como no autorizada por las Fideicomitentes, el Fiduciario, GEO, ni por Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte o Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva.”**

# 1 INFORMACIÓN GENERAL

## 1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

<i>Término</i>	<i>Definición</i>
“Administrador”	Significa, GEO o la persona que lo sustituya en dicha función, de conformidad con el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito.
“Aforo”	Significa, respecto de cada Fondo Común, la relación entre el valor nominal de los Derechos de Cobro más el efectivo que en su caso se genere de la cobranza de dichos Derechos de Cobro, y el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, en su caso, de los Certificados Bursátiles correspondientes a dicha Emisión.
“Amortización Anticipada”	Significa, el pago anticipado de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate, conforme a las características que se indiquen en el Suplemento correspondiente.
“Asamblea de Tenedores”	Significa, la reunión de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes de cierta Emisión, para tratar los asuntos contenidos en la convocatoria correspondiente y conforme al Título y a la LGTOC.
“BMV”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bursatilización”	Significa, la operación como se describe en el Capítulo “La Operación de Bursatilización.”
“Calificadora”	Significa, la sociedad calificadora de valores que cuente con autorización de la CNBV, designada por GEO y/o las Fideicomitentes y ratificada por el Comité Técnico.
“Cartera”	Significa, el conjunto de los Derechos de Cobro Afectados que vayan a aportarse o a cierto momento, formen parte, en cierto momento, de un Fondo Común del Patrimonio del Fideicomiso.
“Casa GEO”	Significa, aquella vivienda promovida, construida, desarrollada y vendida por las Fideicomitentes, a ser adquirida por los Clientes.
“Causas de Amortización Anticipada”	Significan, cada uno de los eventos identificados con tal carácter en el Título.
“Cedevis”	Significan, los certificados bursátiles respaldados por hipotecas originadas por el Infonavit.
“Certificados Bursátiles”	Significan, los Certificados Bursátiles Preferentes así como los Certificados Bursátiles Subordinados, que el Fiduciario emitirá en serie única o en series, según sea el caso, conforme al Título respectivo y al Suplemento de la Emisión correspondiente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Término	Definición
"Certificados Bursátiles Preferentes"	Significa, los certificados bursátiles que el Fiduciario emitirá en serie única o en series, según sea el caso, conforme al Título respectivo y al Suplemento de cada Emisión para su Colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y en términos del Título respectivo, que contarán con las características que al efecto se les atribuyan, pero que en todo momento serán superiores a las correspondientes a los Certificados Bursátiles Subordinados.
"Certificados Bursátiles Subordinados"	Significa, los certificados bursátiles que el Fiduciario emitirá en serie única o en series, según sea el caso, conforme al Título y Suplemento de cada Emisión para su adquisición por GEO y/o las Fideicomitentes; estableciendo, en su caso dicho Suplemento los términos en los que GEO y/o las Fideicomitentes podrán colocarlos o transmitirlos a otros inversionistas en forma privada.
"Cesión Adicional"	Significa, aquellas cesiones adicionales, documentadas en los respectivos Contratos de Cesión o en su caso, en instrumentos distintos, que las Fideicomitentes, por sí mismas o a través de GEO, realicen con autorización del Comité Técnico a manera de Inversiones Permitidas.
"CIDOC"	Significa, el Centro de Investigación y Documentación de la Casa.
"Circular Única de Emisoras"	Significan, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
"Clientes"	Significa, toda persona que suscriba con alguna de las Fideicomitentes un Contrato de Compra y Venta y Pagaré, para la adquisición de una Casa GEO.
"Colocación"	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Preferentes emitidos por el Fiduciario conforme a cualquier Emisión.
"Contrato de Comisión Mercantil y Depósito"	Significa, el contrato de comisión mercantil y depósito, que el Fiduciario celebra con cada una de las Fideicomitentes y GEO, para llevar a cabo la cobranza de los Derechos de Cobro.
"Comité Técnico"	Significa, el órgano de decisión del Fideicomiso, de conformidad con lo señalado en dicho Fideicomiso.
"CONAVI"	Significa, la Comisión Nacional de Vivienda.
"Contrato de Cesión"	Significa, (i) el contrato de cesión de derechos que celebran las Fideicomitentes por conducto y representación de GEO y el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso; y (ii) los contratos de cesión que en el futuro celebren las Fideicomitentes por conducto de GEO y el Fiduciario, conforme a lo establecido en dicho instrumento, para respaldar una nueva Emisión de Certificados Bursátiles.
"CNBV"	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

<i>Término</i>	<i>Definición</i>
“CONAPO”	Significa, el Consejo Nacional de Población.
“Contrato de Compraventa”	Significa, cada contrato de compraventa en la forma que contenga los elementos substanciales del modelo de contrato que se incluye en el Fideicomiso, que celebren las Fideicomitentes con los Clientes para documentar la compraventa de las Casas GEO.
“Criterios de Elegibilidad”	Significan, los requisitos que deberán cumplir los Derechos de Cobro que se transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso para cada Emisión, y que serán definidos por las Fideicomitentes, por conducto de GEO, mismas que se notificarán al Comité Técnico; y que se darán a conocer en el Suplemento y Título correspondientes a cada Emisión.
“Derechos de Cobro”	Significa, los derechos de crédito que le derivan a las Fideicomitentes de los Contratos de Compraventa celebrados por cada una de las Fideicomitentes con los Clientes, y de los Pagarés suscritos por dichos Clientes a la orden de cada una de las Fideicomitentes, respectivamente, conforme a los Contratos de Compraventa y Pagarés, hasta por su importe nominal y consignado en, y pagadero conforme a los mismos, en el entendido de que de (i) la presente definición, se excluye la reserva de dominio y cualquier otro derecho real, de cualquier naturaleza, por lo que los Derechos de Cobro estarán constituidos únicamente por derechos personales de cobro; y (ii) en caso de discrepancia entre el valor nominal de los Derechos de Cobro descrito en el Contrato de Compraventa y el Pagaré respectivo, éste último prevalecerá sobre aquél.
“Derechos de Cobro Adicionales”	Significa, aquellos Derechos de Cobro que el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, y mediante la disposición de cantidades de Efectivo Fideicomitado, y una vez habiéndose cerciorado de que la reserva para el pago de los rendimientos correspondientes esté debidamente cubierta por el período que se establezca de acuerdo al Título correspondiente, adquiera a manera de Inversiones Permitidas mediante Cesiones Adicionales, las que cumplirán con los criterios de elegibilidad establecidos para tal efecto en el Título y en términos del Fideicomiso, con la finalidad de mantener las características y monto del Fondo Común.
“Derechos de Cobro Afectados”	Significa, los Derechos de Cobro que sean transmitidos por las Fideicomitentes, por sí mismas o por conducto de GEO, al Fideicomiso conforme a lo establecido en el mismo, en el entendido que dichos Derechos de Cobro podrán vencer y ser exigibles con anterioridad a la fecha de amortización de los Certificados Bursátiles correspondientes.
“Derechos de Cobro Cancelados”	Significan, aquellos Derechos de Cobro Afectados cuyo efectivo no se transmita al Fideicomiso en términos del mismo y del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, en virtud de (i) la muerte del Cliente; (ii) cualquier litigio instaurado en contra de cualesquiera de las Fideicomitentes, respectivamente por sus respectivos Clientes; (iii) la no realización de las condiciones a que se refiera el Contrato de Compraventa; (iv) la cancelación, rescisión de los Contratos de Compraventa o la cancelación de los Pagarés por razones imputables a las Fideicomitentes y/o los Clientes; y (v) cualquier caso fortuito o fuerza mayor, en términos de la legislación común.
“Día Hábil”	Significa, cualquier día distinto de: (i) sábado; (ii) domingo; o (iii) cualquier

Término	Definición
	otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México, esté autorizada o requerida por ley, para permanecer cerrada.
“Dictamen de Habitabilidad”	Significa, el documento que permite iniciar el trámite de escrituración de una Casa GEO, así como cualesquier otros documentos similares o equivalentes, expedidos por un Instituto de Vivienda, con tal propósito.
“Documentos de la Emisión”	Significa toda aquella documentación relacionada con las operaciones contempladas en el Fideicomiso y sus anexos y modificaciones, renovaciones y prórrogas.
“Documentos del Fideicomiso”	Significa, conjunta e individualmente, (i) el Fideicomiso, (ii) los Contratos de Cesión; (iii) el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito; y (iv) en su caso, los instrumentos que documenten las Cesiones Adicionales, en caso de que lleguen a ser distintos a los Contratos de Cesión.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa, cualquier cantidad de efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, todas las cantidades de efectivo recibidas por el Fiduciario, en pago de los Derechos de Cobro Afectados y, en su caso, la pena convencional determinada en dicho Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, así como las cantidades en efectivo a que se refiere el Fideicomiso.
“Emisión”	Significa, cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, a la cual corresponderá un Fondo Común, realizada por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Comité Técnico, así como a los términos y condiciones del Suplemento y el Título correspondientes.
“Emisor(a)”	Significa, el Fiduciario.
“Endoso”	Significa, el endoso en propiedad, en términos del artículo 34 de la LGTOC que deberán llevar a cabo las Fideicomitente en cada Pagaré que afecten al Fideicomiso por conducto de GEO, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
“Factores de Riesgo”	Significa, todos y cada uno de los supuestos identificados con tal carácter bajo la Sección 1.3 de este Prospecto, mismos que deberán ser minuciosamente analizados por los potenciales Tenedores antes de invertir en los Certificados Bursátiles.
“Fecha de Emisión”	Significa, la fecha en que efectivamente sean emitidos y/o colocados, según sea el caso, los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión de que se trate.
“Fecha de Pago de Intereses”	Significa, cada una de las fechas identificadas con tal carácter en el calendario de pagos que será incluido en el Título correspondiente a cada Emisión.
“Fianza”	Significa, la o las pólizas de la fianza otorgadas por una institución de fianzas que cuente con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los términos aceptados por el Fideicomiso, para garantizar la construcción y entrega de las Casas GEO a los Clientes, de

Término	Definición
	conformidad con el Programa de Terminación.
“Fideicomisarios en Primer Lugar “	Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes, representados por el Representante Común.
“Fideicomisarios en Segundo Lugar”	Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados.
“Fideicomiso”	Significa, el contrato de fideicomiso número 80629 de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre Nafin y las Fideicomitentes, con la comparecencia y conformidad de GEO y el Representante Común, que sirve de base para las Emisiones que sean llevadas a cabo al amparo del Programa, o el contrato que lo sustituya en dicho carácter.
“Fideicomitentes”	Significa conjuntamente, GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.
“Fiduciario”	Significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, o la persona que lo sustituya en tal carácter, conforme al Fideicomiso.
“Flujo Esperado”	Significa, respecto de cada Emisión, serie o series de Certificados Bursátiles Preferentes, el cálculo del cual tendrá conocimiento el Comité Técnico, respecto de la cantidad de recursos líquidos producto de la cobranza de Derechos de Cobro Afectados que realicen las Fideicomitentes y/o GEO, y que correspondan al Fondo Común de dicha Emisión, que fueran suficientes para la amortización del valor nominal o el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Preferentes, y los rendimientos que se hayan establecido en su caso, de acuerdo con la tabla de flujos esperados que para cada Emisión, serie o series de Certificados Bursátiles Preferentes, formule cada una de las Fideicomitentes y/o GEO y será entregada al Fiduciario, en el entendido de que GEO deberá rendir reportes al Comité Técnico sobre dichos flujos esperados en los términos y condiciones que al efecto se establecen en el Fideicomiso, enviando copia de dichos reportes a la Calificadora.
“Fondo Común”	Significa, los Derechos de Cobro Afectados, que sustenten una Emisión y el Efectivo Fideicomitado producto de la cobranza de las mismas.
“Fovissste”	Significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“Gastos de Emisión”	Significa, de manera enunciativa, más no limitativa, (i) los derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Preferentes en el RNV; (ii) las cuotas de inscripción a ser pagadas a la BMV; (iii) las cuotas de administración y custodia de los títulos de los Certificados Bursátiles Preferentes por su depósito en Indeval; (iv) los honorarios de los

Término	Definición
	Intermediarios Colocadores; (v) los honorarios del Representante Común; (vi) los honorarios de la o las Calificadoras; (vii) los honorarios del Fiduciario; y (viii) los honorarios de asesores legales; (ix) los gastos de publicaciones; (x) cualquier otro costo y gasto que se requiera para llevar a cabo una Emisión de Certificados Bursátiles.
“Gastos de Mantenimiento de la Emisión”	Significa, de manera enunciativa, más no limitativa: (i) los derechos anuales por el mantenimiento de la inscripción de los Certificados Bursátiles Preferentes en el RNV; (ii) las cuotas anuales por el mantenimiento de la inscripción de los Certificados Bursátiles Preferentes en la BMV; (iii) las cuotas anuales por el mantenimiento de la administración y custodia de los títulos de los Certificados Bursátiles Preferentes depositados en Indeval; (iv) los honorarios por desempeño del Representante Común; (v) los gastos de publicaciones; (vi) cualquier otro costo y gasto que se requiera para mantener la Emisión de los Certificados Bursátiles.
“GEO”	Significa, Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
“Indeval”	Significa, S. D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inegi”	Significa, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Infonavit”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Institutos de Vivienda”	Significa, Infonavit, SHF, Fovissste, y otros fondos gubernamentales o no gubernamentales de vivienda que otorguen financiamiento hipotecario para adquisición de vivienda.
“Intermediarios Colocadores”	Significa conjuntamente, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva, o la o las personas que los sustituyan en dicho carácter, en cualquier Emisión.
“Inversiones Permitidas”	Significa: (i) la inversión del Efectivo Fideicomitido por parte del Fiduciario, en función de las instrucciones recibidas del Comité Técnico y de acuerdo con la liquidez del Patrimonio del Fideicomiso en instrumentos denominados como Valores Gubernamentales Federales, de igual o mejor calificación al de la Emisión de Certificados Bursátiles Preferentes de que se trate y según corresponda, al momento de efectuar las Inversiones Permitidas; (ii) el uso del Efectivo Fideicomitido por parte del Fiduciario, en la adquisición de Derechos de Cobro Adicionales, en términos del instrumento que documente la Cesión Adicional, y sin considerar, en su caso, la reserva correspondiente para el pago de los rendimientos de los Certificados Bursátiles Preferentes.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

<i>Término</i>	<i>Definición</i>
“Nafin”	Significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“Opción de Amortización Anticipada”	Significa, el derecho con el que podrán contar las Fideicomitentes y/o GEO, para llevar a cabo Amortizaciones Anticipadas, de conformidad con los términos que al efecto se establezcan en la Emisión respectiva.
“Pagaré”	Significa, cada pagaré suscrito por un Cliente a la orden de una de las Fideicomitentes, y según sea el caso, para documentar la obligación de pago de dicho Cliente al amparo del Contrato de Compraventa respectivo, en la inteligencia que (i) los Pagarés cumplen con todos y cada uno de los requisitos previstos por la LGTOC; y (ii) contienen el Endoso.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Significa, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso constituido por: (i) los Derechos de Cobro que se afectan al Fideicomiso, en el entendido de que los bienes inmuebles, materia de los Contratos de Compraventa, en ningún momento y por ninguna causa, constituirán parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como las cantidades en efectivo que a la firma del Fideicomiso, se entreguen al Fiduciario; (ii) los Derechos de Cobro que las Fideicomitentes, por conducto de GEO, afecten al Fideicomiso; (iii) el Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor, en su caso) conforme a cualquier Derecho de Cobro Afectado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas y el efectivo producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles; (iv) aquellas cantidades que formen parte del patrimonio para el pago de la Prima por Amortización Anticipada, en su caso; (v) en su caso, la cantidad en efectivo producto de la cobranza de la Fianza otorgada para el cumplimiento de las obligaciones de las Fideicomitentes a que se refiere el Fideicomiso; y (vi) cualquier cantidad en efectivo o cualquier otros bienes que se afecten al Patrimonio del Fideicomiso para lograr los fines y objetivos del mismo.
“Persona”	Significa, cualquier persona física o moral.
“Prima por Amortización Anticipada”	Significa, en caso de una Amortización Anticipada, la cantidad pagadera adicional bajo dicho concepto y en efectivo, a cargo de las Fideicomitentes aplicada y determinada de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en el Suplemento respectivo; en el entendido de que dicha prima nunca accederá a los Certificados Bursátiles Subordinados.
“Producto Neto de la Colocación”	Significa, la cantidad que resulte de restar al producto de la Colocación de que se trate, los Gastos de la Emisión e impuestos y cargas aplicables.
“Programa”	Significa, el programa de colocación descrito en el presente Prospecto.
“Programa de Terminación”	Significa, el programa que elaboraran las Fideicomitentes referente a los tiempos de terminación de las Casas GEO.
“Prospecto”	Significa, el presente prospecto de colocación y sus anexos.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o el representante común de los tenedores que se designe conforme a las disposiciones legales aplicables.

<i>Término</i>	<i>Definición</i>
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores de la CNBV.
“Saldo Insoluto”	Significa, en relación a cualquier Derecho de Cobro Afectado, el saldo inicial de dicho Derecho de Cobro Afectado, menos (i) todos los pagos efectuados por o en favor de los Clientes respectivos, y (ii) en su caso, cualquier reducción.
“SHCP”	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF”	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal.
“Softec”	Significa, Softec, S.C.
“Suplemento”	Significa, el documento de oferta de valores relativo a cada una de las Emisiones en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV y que contendrá las características particulares de cada Emisión.
“Tenedores”	Significa, las Personas que en cualquier momento sean propietarias o titulares de uno o más Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa, Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa, cada título que establezca las características, los términos y condiciones de cada Emisión de Certificados Bursátiles, incluyendo los señalados en el Artículo 64 la LMV, así como la serie o series de los mismos.
“UDI”	Significa, unidad de inversión.

## 1.2 RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen de la información general contenida en este Prospecto. Dicho resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Prospecto, incluyendo la Sección titulada “Factores de Riesgo”, así como el Suplemento correspondiente de cada Emisión, mismos que deberán ser leídos en forma minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tener conocimiento preciso de los posibles eventos que pudieran tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles.

Las declaraciones en este Prospecto sobre las expectativas, intenciones, planes y consideraciones de las Fideicomitentes y del Fiduciario, sobre sus operaciones futuras, planes de expansión, requerimientos futuros de capital y la satisfacción de los mismos, son declaraciones que dependen de eventos y riesgos que se encuentran fuera de control de las Fideicomitentes, GEO, el Fiduciario y/o sus Afiliadas. Los resultados y avances reales pueden diferir de los expresados o referidos por dichas declaraciones debido a varios factores, incluyendo los mencionados en el contexto de las mismas o en la sección titulada “Factores de Riesgo.”

### 1.2.1 Participantes Relevantes

Las principales entidades que formaron parte en la, planeación, instrumentación y ejecución del Programa, son:

Logotipos	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.	Fideicomitentes del Fideicomiso
	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Fiduciario del Fideicomiso
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Corporación GEO, S.A.B. de C.V.	Administrador
	Santamarina y Steta, S.C.	Asesores Legales Externos

## 1.2.2 Descripción de la Operación

Durante el curso normal de sus operaciones, las empresas subsidiarias que conforman el grupo corporativo que GEO encabeza (entre las que se encuentran las Fideicomitentes), construyen viviendas de interés social que son vendidas a sus Clientes. Al adquirir una Casa GEO, el Cliente firma un Pagaré y Contrato de Compraventa, a través de los cuales queda debidamente documentado el Derecho de Cobro en favor de las Fideicomitentes. Las Fideicomitentes afectan al Fideicomiso los Derechos de Cobro, mismos que cumplen con los Criterios de Elegibilidad que se determinen para cada Emisión en particular. Una vez que se afecten los Derechos de Cobro al Fideicomiso, éste último emitirá Certificados Bursátiles Preferentes y Certificados Bursátiles Subordinados. Los Certificados Bursátiles Preferentes serán colocados mediante oferta pública en el mercado de valores mexicano y el producto de dicha colocación, menos los gastos relativos a la Emisión serán entregados a GEO por conducto del Fiduciario.

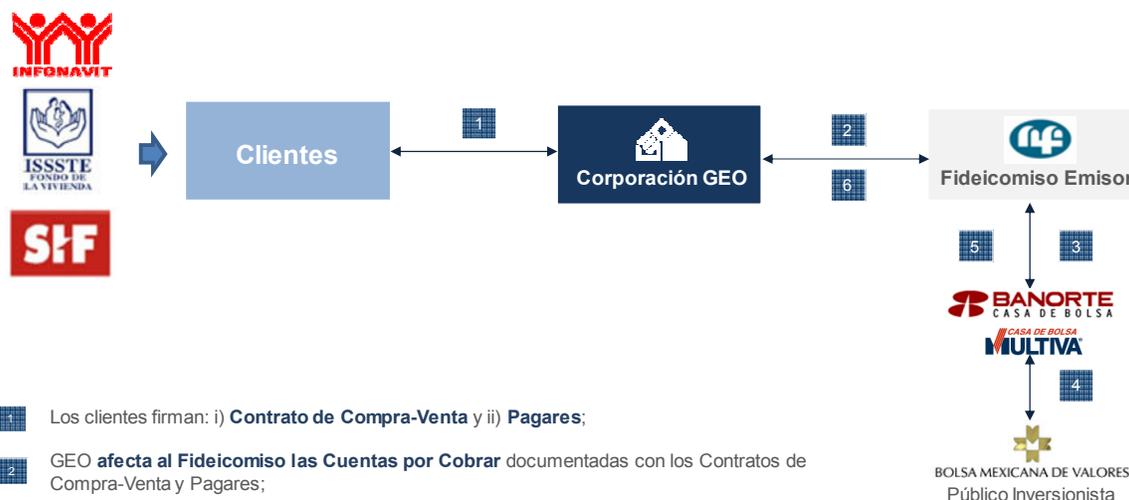
Durante la vigencia de la Emisión, GEO entregará las Casas GEO a los Clientes, quienes a su vez ejercen el crédito hipotecario previamente autorizado y el Instituto de Vivienda respectivo liquida el valor de la Casa GEO a GEO, como comisionista del Fiduciario. GEO entregará el producto de la cobranza de los Derechos de Cobro al Fideicomiso, el cual destinará dichos recursos para el pago de rendimientos y amortización del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes.

Debido a la estructura de la operación, y conforme a lo descrito en el párrafo anterior no es posible que un Cliente llegara a retener el flujo de dinero proveniente de los Institutos de Vivienda. Los Criterios de Elegibilidad establecen que todos los Derechos de Cobro deben de contar con un crédito aprobado por los Institutos de Vivienda y, una vez escriturada la Casa GEO, el Instituto de Vivienda liquida dicho Derecho de Cobro y deposita los recursos directamente en las cuentas bancarias que GEO o las Fideicomitentes le indiquen, por consiguiente, el Cliente no tiene acceso al flujo de dinero.

Para mayor entendimiento, a continuación se incluyen esquemas explicativos respecto de lo anterior:

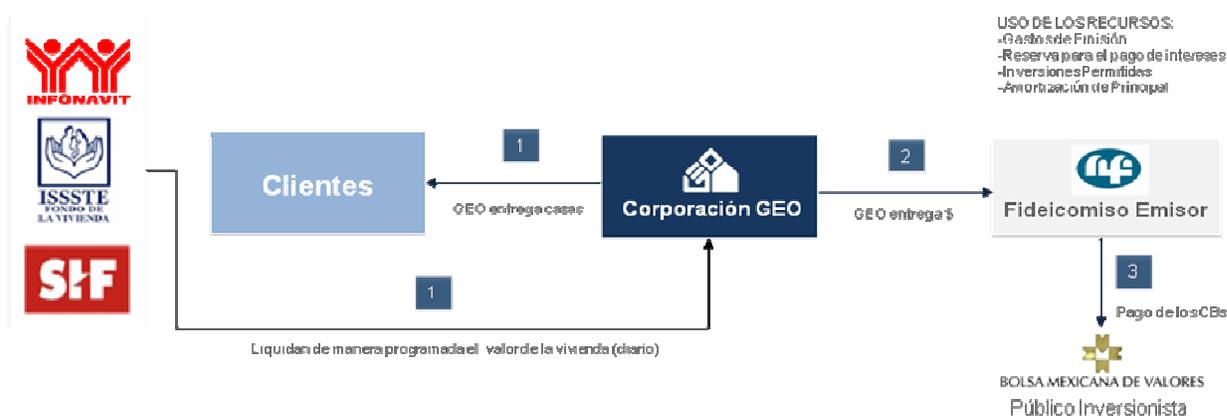
### 1.2.2.1 Diagrama de la Operación.

#### **En la fecha de la Emisión:**



- 1 Los clientes firman: i) **Contrato de Compra-Venta** y ii) **Pagares**;
- 2 GEO **afecta al Fideicomiso las Cuentas por Cobrar** documentadas con los Contratos de Compra-Venta y Pagares;
- 3 El Fideicomiso **emite** los Certificados Bursátiles Preferentes;
- 4 Los Intermediarios Colocadores **colocan los Certificados Bursátiles** Preferentes entre el gran público inversionista;
- 5 Los Intermediarios Colocadores **entregan el producto** de la colocación al Fideicomiso;
- 6 El Fiduciario entrega el producto de la colocación a GEO, menos los gastos relativos a la Emisión.

### Durante la vigencia de la Emisión



- 1 GEO **entrega las casas** a los clientes, quienes a su vez **ejercen el crédito hipotecario**, previamente autorizado, y el **Infonavit, Fovissste o SHF liquida el valor** de la vivienda a GEO (comisionista del Fiduciario);
- 2 GEO entrega el **producto de la cobranza** al Fideicomiso;
- 3 El Fideicomiso **destina el producto de la cobranza** para el pago de los Certificados Bursátiles;
- 4 Las **Inversiones Permitidas** consisten en la **adquisición de nueva cartera** de Cuentas por Cobrar

### 1.2.2.2 Explicación de la estructura.

**Estructura General.** La bursatilización de Derechos de Cobro a que se refiere el presente Prospecto del Programa de Certificados Bursátiles está diseñada bajo un esquema de

financiamiento estructurado, en el cual coexisten, respecto de los mismos activos base de las diversas Emisiones (los Derechos de Cobro de las Fideicomitentes), valores Preferentes y Subordinados dentro del mismo Programa, como se determina en el Fideicomiso celebrado con el Fiduciario.

Toda vez que el término de amortización de cada Emisión de Certificados Bursátiles es por un plazo que excede el término máximo de cobro de los Derechos de Cobro Afectados, la estructura permite que el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, y con uso del Efectivo Fideicomitado, lleve a cabo Inversiones Permitidas consistentes en la adquisición de Derechos de Cobro generados por las Fideicomitentes, con la finalidad de que el plazo de amortización de los Certificados Bursátiles quede debidamente cubierto.

Sin embargo, no se podrán llevar a cabo adquisiciones adicionales de Derechos de Cobro con uso del Efectivo Fideicomitado en aquellos casos que se establezcan en el Título respectivo y que se den a conocer en el Suplemento correspondiente, incluyendo sin limitar, aquellos Derechos de Cobro que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad establecidos.

El Comité Técnico del Fideicomiso es el órgano encargado de analizar y autorizar las adquisiciones adicionales de Derechos de Cobro. Dicho Comité Técnico cuenta con las facultades para determinar los términos de las adquisiciones de Derechos de Cobro Adicionales, y el Fiduciario tiene la facultad de vetarlas.

Dentro de la propia estructura legal del Programa existen ciertos aspectos de especial importancia que se mencionan en el presente Prospecto. Para cada Emisión que se realice habrá una transmisión de la titularidad de los Derechos de Cobro de las Fideicomitentes en favor del Fideicomiso como vehículo emisor de los valores. Adicionalmente, existe una cobranza o servicio adecuado de los activos que se bursatilizan, considerando a las Fideicomitentes y/o el Administrador como las entidades que serán responsables de dicha cobranza y la naturaleza de dichos activos.

A su vez, cada Emisión podrá contar con una Fianza para asegurar el cumplimiento de la obligación de las Fideicomitentes consistente en la terminación de las Casas GEO con base en el Programa de Terminación. La Fianza designará como beneficiario al Fiduciario. El monto afianzado estará determinado con base en la estructura de cada Emisión.

*Transmisión de la Cartera.* Las obligaciones de pago de los Clientes que han firmado el Contrato de Compraventa con las Fideicomitentes se encuentran documentadas con Pagarés. Los derechos de crédito que se derivan de tales documentos son los que se transmiten al Fideicomiso, los cuales servirán de base para la Emisión de los Certificados Bursátiles. Los derechos de crédito derivados de dichos Pagarés se transmitirán al Fiduciario mediante el Endoso de dichos Pagarés en favor del Fiduciario.

Las transmisiones de cartera de las Fideicomitentes al Fideicomiso se sujetarán a ciertos Criterios de Elegibilidad con el objeto de reducir los riesgos inherentes de la Cartera en cuestión. Dichos Criterios de Elegibilidad se encontrarán determinados en el Título, en el Suplemento, y se darán a conocer en el aviso de oferta pública respectivo. Asimismo, en los casos de adquisiciones de Derechos de Cobro Adicionales se deberán observar los mismos Criterios de Elegibilidad.

*Emisión de Certificados Bursátiles.* Los Certificados Bursátiles que emita el Fideicomiso serán de dos series: Certificados Bursátiles Preferentes (SERIE I) y Certificados Bursátiles Subordinados (SERIE II).

Los Certificados Bursátiles Preferentes serán colocados a su valor nominal y generarán un rendimiento conforme se establece en el Título, en el Suplemento y conforme se dé a conocer en el aviso de oferta pública respectivo. Tratándose de los Certificados Bursátiles Subordinados, no generarán rendimientos.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes tendrán el derecho: (i) al pago de la parte alícuota de los rendimientos fijados en el Título, en el Suplemento y dados a conocer en el aviso de oferta pública respectivo; (ii) a la amortización a su valor nominal, al vencimiento o anticipadamente, según se establece en el Título; y (iii) al pago de la Prima por Amortización Anticipada, en su caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles Preferentes serán amortizados con preferencia a los Certificados Bursátiles Subordinados.

*Cobranza de la Cartera.* Dada la naturaleza de los Contratos de Compraventa y Pagarés (monto, pulverización, dispersión geográfica, etc.) que dan lugar a los Derechos de Cobro, se ha considerado que sea el Administrador, o en su caso, las mismas Fideicomitentes, con base en el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, quienes lleven a cabo la cobranza de la Cartera transmitida al Fideicomiso.

Para dicho propósito, las Fideicomitentes y el Administrador celebraron con el Fiduciario el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, con base en el cual actuarán como comisionistas del Fiduciario y realizarán todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para llevar a cabo: (i) el cobro efectivo de todos los Derechos de Cobro Afectados y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Cobro Afectados.

*Naturaleza del Instrumento.* El vehículo más apropiado para llevar a cabo la Bursatilización es el Fideicomiso por la flexibilidad jurídica que presenta esta figura y por la disminución del riesgo asociado con las propias generadoras de los Derechos de Cobro a afectarse, al constituir un patrimonio independiente que será la base de cada Emisión de Certificados Bursátiles. Al respecto se ha considerado que los valores idóneos a ser emitidos por dicho Fideicomiso sean Certificados Bursátiles, por la propia naturaleza de esta operación. Como se mencionó anteriormente se emitirán Certificados Bursátiles Preferentes y Certificados Bursátiles Subordinados.

Para lograr el mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión, dadas las características de término de amortización de los Certificados Bursátiles y la vida promedio de los Derechos de Cobro Afectados, se estableció un mecanismo de Cesiones Adicionales de Cartera haciendo uso del efectivo que se vaya generando en el Fideicomiso.

*Aforo.* La estructura de cada Emisión de los Certificados Bursátiles implicará un aforo o apoyo crediticio interno para la misma, dado que el valor de los Certificados Bursátiles Subordinados será liquidado una vez que el valor nominal de los Certificados Bursátiles Preferentes sea pagado en su totalidad. El aforo de los Certificados Bursátiles Preferentes comprenderá la diferencia entre el valor nominal de los mismos y el valor nominal de los Derechos de Cobro Afectados que correspondan al Fondo Común, más el monto de los rendimientos del Patrimonio del Fideicomiso que en su caso hubiere.

*Cobranza y Depósito de Recursos.* Para que la cobranza de los Derechos de Cobro Afectados, base de la Emisión, sea eficaz y oportuna, se celebró el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito de fecha 29 de marzo de 2011 entre las Fideicomitentes y el Administrador, actuando como Comisionistas y Depositarias; y el Fiduciario actuando como Comitente y Depositante. Por medio de dicho contrato, el Fiduciario otorgó a las Fideicomitentes una comisión mercantil a fin de que éstas lleven a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para realizar: (i) el cobro efectivo de todas los Derechos de Cobro Afectados y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Cobro Afectados.

Igualmente y con el objeto de que las Fideicomitentes lleven a cabo por cuenta del Fiduciario la guarda, administración y cobranza de todas los Derechos de Cobro Afectados, el Fiduciario entregará en depósito al Administrador y, en su caso, a las Fideicomitentes, los Contratos de Compraventa y Pagarés.

La forma de realizar el cobro y administración de los Derechos de Cobro es la siguiente: el Administrador y, en su caso, las Fideicomitentes, realizarán el cobro de los Derechos de Cobro Afectados a su vencimiento, por orden y cuenta del Fiduciario y pondrá a disposición de éste por conducto del Administrador, el importe total de dicho cobro el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de dicho cobro, en la cuenta que para tal efecto mantendrá el Fiduciario en una institución bancaria de México. El cobro deberá ser por el monto del valor nominal especificado en los Contratos de Compraventa o en los Pagarés, en cuyo caso de discrepancia, prevalecerá el de éstos sobre aquéllos. Mientras cualquier cantidad líquida en poder de las Fideicomitentes, el Administrador, o de sus representantes al amparo del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito no haya sido debidamente acreditada a la cuenta bancaria, las Fideicomitentes, el Administrador y los directivos, empleados, agentes, representantes y cualquier persona que esté encargada de llevar a cabo cualquier acto con la finalidad de afectar dichos Derechos de Cobro al Fideicomiso, serán solidariamente responsables de cualquier quebranto, robo, desvío, extravío o de cualquier otra manera, pérdida de dicha cantidad.

Las Fideicomitentes notificarán por conducto del Administrador al Fiduciario, el importe total de las cantidades en efectivo acreditadas por las Fideicomitentes a la cuenta bancaria, mediante la entrega de un informe diario de cobranza.

Las Fideicomitentes y/o el Administrador, pagarán al Fiduciario una pena convencional igual al 5.0% del importe total de cualquier cantidad que haya sido cobrada y no acreditada en tiempo a la cuenta bancaria, por cada día de retraso, sin perjuicio de las demás acciones o derechos que correspondan al Fiduciario, y sin perjuicio de las demás responsabilidades de cualquier naturaleza a cargo de las Fideicomitentes y el Administrador. Dicha pena convencional quedará en beneficio del Fondo Común de la Emisión, para ser distribuida en su oportunidad, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso. No obstante lo anterior, en el caso de cheques salvo buen cobro que sean entregados por los Clientes a las Fideicomitentes como pago, el plazo se ampliará por el tiempo estrictamente necesario para hacerlo líquido.

## 1.3 FACTORES DE RIESGO

*Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y cada Suplemento, y considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente y por lo tanto el pago de los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles, al Patrimonio del Fideicomiso, al Fiduciario, a las Fideicomitentes, al Administrador o a los Clientes. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles o en las Personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles podría verse afectado.*

### 1.3.1 Factores de Riesgo relacionados con la estructura de Bursatilización

#### 1.3.1.1 Activos Limitados del Fideicomiso

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el orden de prioridad previsto en el Fideicomiso, según se divulgue en cada uno de los Suplementos. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido primordialmente por los Derechos de Cobro y los pagos que bajo las mismas se reciban. Por lo tanto, en la medida en que los Clientes incumplan con sus obligaciones de pago bajo cualquiera de los Contratos Compraventa y Pagarés, el Patrimonio del Fideicomiso no contará con los recursos suficientes para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho alguno que reclamar a las Fideicomitentes, al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, a los intermediarios Colocadores o a cualquier otra persona, liberándose de cualquier responsabilidad a dicho respecto.

Asimismo, el Fiduciario no puede asegurar que en el caso de recibir las cantidades correspondientes a los Derechos de Cobro Afectados, GEO o las Fideicomitentes cubrirán en su debido tiempo y en su integridad las mismas al Patrimonio del Fideicomiso; por lo que puede darse el caso de que el Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para cubrir a los Tenedores de los Certificados Bursátiles los pagos que les corresponda.

#### 1.3.1.2 La entrega de los recursos correspondientes a los Derechos de Cobro provienen de las Fideicomitentes a través de GEO y no del adquirente de las Casas GEO.

Conforme se prevé en este Prospecto, la estructura de la Bursatilización implica la adopción de ciertas medidas para eficientar los procesos de cobranza y depósito de los recursos al Fiduciario, entre las que se encuentra que sean las Fideicomitentes a través de GEO y no directamente, quienes reciban los recursos provenientes del pago de los Derechos de Cobro y depositen dichos recursos al Fideicomiso. No obstante dicha estructura ha probado ser exitosa en bursatilizaciones anteriores y al respecto se han celebrado convenios que regulan lo anterior, no existe la certeza respecto de la transferencia automática de dichos recursos al Patrimonio del Fideicomiso una vez cobrados.

#### 1.3.1.3 Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión o sus afiliadas o subsidiarias, incluyendo a las Fideicomitentes, al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, a los Intermediarios Colocadores, a menos que se establezca lo contrario en el Suplemento de una Emisión en particular. En consecuencia,

ninguno de ellos está obligado a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso.

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

**1.3.1.4 Las Fideicomitentes pueden solicitar la Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles.**

Conforme a los términos específicos de cada Emisión, las Fideicomitentes tendrán derecho de solicitar al Fiduciario la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, mediante el ejercicio de la Opción de Amortización Anticipada. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de adoptar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y el riesgo que tendrán de reinvertir las cantidades que reciban por dicho pago anticipado a las tasas de interés que se encuentren vigentes en ese momento para inversiones con riesgos similares, mismas que podrían ser inferiores a la tasa de los Certificados Bursátiles en cuestión.

**1.3.1.5 En caso que el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles dependa en 20% o más de una sola Persona, dicha persona cuenta con la obligación de reportar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista, su información financiera en términos del Título IV de la Circular Única de Emisoras.**

Debido a la naturaleza de los Derechos de Cobro, es difícil que una porción relevante de las mismas se concentre en una Persona; sin embargo, pudiera darse el caso de que el 20% o más de los recursos esperados para el pago de los Certificados Bursátiles, dependieran del pago de los Contratos de Compraventa y Pagares por una Persona; en cuyo caso, dicha Persona se encontraría obligada a proporcionar la información necesaria para dar cumplimiento al Título IV de la Circular Única de Emisoras dentro de los plazos y en los términos ahí previstos. La falta de cumplimiento a dicho mandato por parte de terceros ajenos al Fideicomiso, sobre los cuales el mismo no tendría recurso alguno para forzar la revelación de dicha información, podría conllevar la imposición de sanciones a este último por parte de la CNBV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el listado de los Certificados Bursátiles Preferentes y su mantenimiento.

**1.3.1.6 La información financiera de las Fideicomitentes o de GEO no es representativa del desempeño del pago de los Derechos de Cobro y/o los Certificados Bursátiles.**

La información financiera de las Fideicomitentes y/o de GEO, que se encuentra disponible para su consulta por el gran público inversionista, no debe ser tomada en cuenta con propósitos de evaluar el posible desempeño del pago de la Cartera que conforma el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que los posibles Tenedores deben tener en cuenta lo anterior al momento de tomar una decisión de inversión, ya que entre otras razones, la misma corresponde solamente a una porción de las actividades de GEO que cumple con ciertas características (esto es, los Criterios de Elegibilidad), y dicha porción no es una muestra representativa de las operaciones de GEO y sus subsidiarias.

**1.3.1.7 El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.**

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo anterior, no le son aplicables a las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Código de Comercio y demás leyes aplicables. Los potenciales Tenedores deben tener en cuenta lo anterior al momento de tomar una decisión de inversión.

1.3.1.8 Las Fideicomitentes y el Administrador forman parte de un mismo grupo corporativo.

Tanto las Fideicomitentes como el Administrador, forman parte del mismo grupo corporativo encabezado por GEO, por lo que posibles eventualidades de carácter negativo que impactasen a uno o varios de dichos participantes, pudieran afectar el funcionamiento habitual del resto de los mismos; asimismo, no es posible asegurar que el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos por parte de cualquiera de ellos, no entrará en conflicto con los intereses de una o más de las otras. No se asegura la ausencia de conflictos de intereses durante la vigencia del Programa y las Emisiones, ni los posibles efectos que dicho conflicto pudiere tener en los Certificados Bursátiles.

1.3.1.9 Los Gastos de Emisión y de Mantenimiento de la Emisión pueden variar.

Los Gastos de Emisión y de Mantenimiento de la Emisión, es decir, aquellos gastos necesarios de sufragar para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV o para mantener el listado de los mismos en la BMV, entre otros, pueden variar a lo largo de la vida de las Emisiones o del Programa, por lo que no se asegura que se contará con los recursos necesarios para hacer frente a la totalidad de los mismos en su debido tiempo, lo que podría traer como consecuencia, la imposición de sanciones o la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles Preferentes hasta en tanto los mismos no se solventen.

1.3.1.10 El pago de los Certificados Bursátiles dependerá del éxito del negocio y del buen desempeño de la cobranza de las Fideicomitentes y del Administrador.

De conformidad con el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito y los demás Documentos de la Emisión, tanto las Fideicomitentes como el Administrador, serán responsables del manejo del negocio del cual se generarán los recursos para el pago de los Certificados Bursátiles. Fallas en la gestión de las Fideicomitentes y/o del Administrador, en su capacidad para concertar oportunidades de negocios con posibles Clientes y/o en el correcto desempeño de los mismos en la cobranza, así como el retraso en el pago del precio de las Casas GEO por parte de los Institutos de Vivienda, por cuenta de los Clientes, pudiese provocar disminuciones en la entrada de los recursos estimados al Patrimonio del Fideicomiso y una limitación en la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

1.3.1.11 El Administrador no es independiente.

De conformidad con el esquema de la Bursatilización, el Administrador y en su caso, las Fideicomitentes, serán los encargados de administrar, dirigir y comercializar las Casas GEO, obteniendo los recursos para el pago de los Certificados Bursátiles. El negocio será administrado por el Administrador y en su caso, las Fideicomitentes, quienes históricamente han demostrado capacidad para hacer frente a los retos del mercado y generar crecimiento del negocio, quienes conforman parte del mismo grupo corporativo encabezado por GEO, por lo que los inversionistas no cuentan con la seguridad de que el negocio sea administrado por una persona independiente.

1.3.1.12 Subordinación para el pago de los Certificados Bursátiles.

El esquema del Fideicomiso prevé que el pago de los Certificados Bursátiles Preferentes sea realizado en forma preferencial y de manera previa a los Certificados Bursátiles Subordinados. Asimismo, y no obstante se reciban los recursos correspondientes a los Derechos de Cobro, dicho fideicomiso prevé que los recursos obtenidos sean destinados a formar, cubrir o sufragar reservas o ciertos gastos necesarios para la continuidad de la Emisión de que se trate, de una manera anterior al pago de los accesorios y el principal de los Certificados Bursátiles Preferentes y Subordinados. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no fuere suficiente para sufragar los gastos y/o para formar las reservas previstas en el Fideicomiso, o que no existiesen recursos excedentes tras el pago de los mismos, los Certificados Bursátiles pudieran no ser cubiertos.

1.3.1.13 Algunos de los Contratos de Compraventa y Pagarés podrían contar con un plazo menor al del Programa o las Emisiones.

Los Contratos de Compraventa y Pagarés con los Clientes para la adquisición de las Casas GEO presentan plazos de vigencia diferentes, por lo que la extensión de los Contratos Compraventa y Pagarés podría ser menor al plazo de vigencia de cada Emisión y/o del Programa. Si uno o varios de los Contratos de Compraventa y Pagarés llegaran a cancelarse por alguna situación indeterminada, vencieran natural o anticipadamente, si el pago de los mismos no fuere realizado dentro del plazo de vigencia de la Emisión de que se trate, o si una vez vencidos, no se obtuviesen nuevos Contratos de Compraventa y Pagarés que suplieran los extintos, los ingresos del Fideicomiso se verían afectados con el riesgo de que éste no cuente con los flujos suficientes para cubrir las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles.

1.3.1.14 En principio, no se contempla la existencia de un administrador independiente, supervisor, o un tercero que revise el comportamiento histórico de la cartera de Derechos de Cobro.

Salvo que se prevea lo contrario en el Suplemento respectivo, no se contempla la existencia o participación de un tercero independiente o un supervisor que verifique el cumplimiento de las obligaciones de GEO o las Fideicomitentes conforme a la Bursatilización. Asimismo, ningún tercero revisará el comportamiento histórico de la cartera de Derechos de Cobro de cada Emisión, salvo que se prevea lo contrario. La ausencia de dichas figuras podría repercutir en la falta de certeza, por parte de los Tenedores, de la debida administración y cobranza de los Derechos de Cobro y la correcta aplicación de sus recursos al pago de los Certificados Bursátiles.

1.3.1.15 Incumplimiento de las obligaciones de reporte de información.

La regulación en materia bursátil vigente, establece a cargo del Fiduciario ciertas obligaciones de reporte de información primordialmente financiera. Para el cumplimiento de lo anterior, el Fiduciario requiere la provisión de información de tiempo en tiempo de las Fideicomitentes y/o GEO. En el supuesto de que dicha información no fuese provista en los tiempos requeridos o que la misma no fuese disponible para el Fiduciario, podrían llevarse a cabo procedimientos sancionatorios que en caso de proceder, pudiesen provocar un deterioro en la situación operativa del Fideicomiso. Asimismo, pudiera darse el caso en que por falta de reporte de la información requerida, se suspendiese la cotización de los Certificados Bursátiles Preferentes en la BMV.

1.3.1.16 Los bienes inmuebles no forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Conforme a la estructura de la Bursatilización, el Fiduciario no podrá recibir los bienes inmuebles de los cuales se le han cedido los Derechos de Cobro Afectados, lo que pudiera generar incertidumbre respecto de la integración del Patrimonio del Fideicomiso. La aportación de los Derechos de Cobro Afectados al Fideicomiso obedece primordialmente a aspectos prácticos y de reducción de costos y cargas administrativas, en virtud de la celeridad de construcción y venta de las Casas GEO. Asimismo, no obstante se prevé que en casos remotos, los Tenedores pudieran recibir dichos Derechos de Cobro Afectados, la certeza de la recuperación de los montos amparados por los mismos frente a la recepción de los inmuebles correspondientes a las Casas GEO, pudiera resultar desventajosa en algunos casos.

1.3.1.17 El procedimiento de reclamación de las Fianzas pudiese resultar improcedente.

Bajo los términos del Fideicomiso, la conclusión del Programa de Terminación de las Casas GEO se encuentra afianzada en términos de las Fianzas. En caso de incumplir con dicho programa, el Comité Técnico del Fideicomiso pudiese exigir el pago de las Fianzas a las instituciones afianzadoras en los términos de las pólizas respectivas, para lo cual es necesario llevar a cabo un procedimiento expedito de solicitud de los referidos montos. Fallas en dicho proceso o la

calificación de improcedente del mismo, pudiese provocar la falta de recepción, por parte del Fideicomiso, de los montos afianzados, lo que podría mermar, directa o indirectamente, la capacidad de recuperación de los Tenedores, de su inversión en los Certificados Bursátiles Preferentes.

*1.3.1.18 Pudiera existir un conflicto de interés de las Fideicomitentes y GEO frente al Fideicomiso.*

En virtud de que las Fideicomitentes y GEO son generadores de los Derechos de Cobro, depositarios y administradores de la Cartera, pudiese suscitarse el supuesto en que los intereses de dichas personas no se viesan alineados frente a los del Comité Técnico, y en virtud de que son dichas personas quienes preparan y reportan la información correspondiente a la Cartera al Comité Técnico para su aprobación, la misma pudiese no coincidir con los términos reales, afectando la composición de la cartera y los intereses de los Tenedores. Asimismo, GEO y las Fideicomitentes pudiesen enajenar los Certificados Bursátiles Subordinados, de una forma que no resultara acorde a los intereses de los Tenedores.

*1.3.1.19 Las actividades del Fideicomiso pudiesen encontrarse gravadas.*

En el supuesto de modificaciones al régimen fiscal vigente, o que las autoridades en materia fiscal resolviesen que las actividades del Fideicomiso son gravables, el cumplimiento de dichas obligaciones podría quedar a cargo de los Tenedores y el cumplimiento de las mismas podría resultar complicado. No existe certeza respecto de la existencia de modificaciones a dicho régimen, y en el caso de que se lleven a cabo, que los términos de las mismas, sean afines a los intereses de los Tenedores.

*1.3.1.20 La Prima por Amortización Anticipada será cubierta solamente a los Certificados Bursátiles Preferentes colocados a rendimiento.*

La estructura del Programa y las Emisiones, implica la posibilidad de cubrir Primas por Amortización Anticipada a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes. Sin embargo, dicha posibilidad sólo resulta aplicable a los Tenedores de dichos certificados que sean colocados a rendimiento, por lo que si se llegasen a colocar Certificados Bursátiles Preferentes a descuento, los Tenedores de los mismos no contarían con el derecho antes mencionando, reduciendo las expectativas de recuperación de la inversión y rendimientos de dichas personas.

*1.3.1.21 En caso de que las Fideicomitentes no continúen con la construcción de las Casas GEO conforme al Programa de Terminación, se requerirá el consentimiento de la Asamblea de Tenedores para declarar vencida una Emisión de manera anticipada.*

No obstante la existencia y términos de las Fianzas, en caso de que las Fideicomitentes, por cualquier motivo, suspendiesen la construcción de las Casas GEO respecto de las cuales se transmitieron los Derechos de Cobro Afectados, para el caso de declarar vencida anticipadamente una Emisión al amparo del Programa, sería necesario convocar y celebrar una Asamblea de Tenedores en la cual se aprobasen realizar las acciones correspondientes a fin de declarar vencidos anticipadamente dichos Certificados Bursátiles. No existe la seguridad de poder convocar, celebrar dichas asambleas y tomas las resoluciones respectivas, de manera satisfactoria para los intereses de los Tenedores bajo dicho supuesto.

*1.3.1.22 El Aforo pudiese no se íntegramente cubierto.*

El Programa permite que las Emisiones al amparo del mismo cuenten con un aforo o garantía crediticia para el pago de los Certificados Bursátiles. En caso de que dicho aforo no se viese debidamente cubierto, o que el mismo se desgastase por debajo del límite inferior previsto, los Tenedores pudiesen experimentar dificultades de recuperación de las cantidades invertidas.

1.3.1.23 El contrato de comisión mercantil entre las Fideicomitentes y GEO pudiese ser rescindido por las Fideicomitentes.

Como parte de la estructura de la Bursatilización, las Fideicomitentes celebraron un contrato de comisión mercantil con GEO, este último como comisionista, donde le facultan a realizar, por nombre y cuenta de dichas Fideicomitentes, ciertas acciones y gestiones a fin de facilitar los procesos administrativos y de gestión de la operación. Dentro del clausulado y bajo la regulación aplicable, se prevé la facultad de que las Fideicomitentes (subsidiarias de GEO) puedan dar por terminado el mismo unilateralmente. No obstante lo anterior, se prevé un plazo de 30 Días Hábiles de anticipación para la terminación de dicho contrato. Fallas en el proceso de terminación de dicho contrato pudiesen causar un desajuste en la administración y gestión de la cobranza de los Derechos de Cobro Afectados, ya que en caso de no designarse un sustituto, cada una de las Fideicomitentes deberían actuar directamente, lo que pudiese implicar una menor recuperación a la esperada, de las cantidades bajo los Contratos de Compraventa y Pagarés, o que dichas cantidades pudiesen no ser recuperadas.

1.3.1.24 En caso de que los Derechos de Cobro Afectados sean transmitidos a los Tenedores, deberán decidir una estrategia para ejecutarlos.

Si por cualquier motivo el Fideicomiso tuviera que ser dado por terminado de forma anticipada, los Tenedores en última instancia, pudiesen recibir los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, lo cual pudiese incluir efectivo y Derechos de Cobro Afectados, respecto de los cuales, el cobro de los mismos pudiese dificultarse en virtud de los costos y complejidades que pudiese representar la misma cobranza, la contratación de un nuevo administrador o la celebración de asambleas de Tenedores a fin de acordar las acciones a tomar, entre otras cuestiones. Asimismo, en caso de que dichas asambleas de Tenedores resolviesen adoptar ciertas medidas, las mismas podrían no ser idóneas para la totalidad de los Tenedores.

### **1.3.2 Riesgos resultantes de la cesión de Derechos de Cobro que respaldan el pago de los Certificados Bursátiles**

1.3.2.1 Insolvencia de las Fideicomitentes.

El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado por los Derechos de Cobro. En el caso de que por cualquier motivo las Fideicomitentes estén sujetas a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil o quiebra, existe el riesgo de que alguno de sus respectivos Clientes impugne la cesión de los Derechos de Cobro por motivos diversos. Un procedimiento para anular la cesión en caso de insolvencia, concurso mercantil o quiebra de las Fideicomitentes puede afectar en forma negativa la capacidad del Fiduciario de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

1.3.2.2 Las Fideicomitentes y/o GEO pudiesen no continuar con la construcción de las Casas GEO o cediendo los Derechos de Cobro Afectados.

Diversas circunstancias de la naturaleza, económicas y jurídicas pudiesen provocar que las Fideicomitentes se viesen imposibilitadas para continuar la construcción de las Casas GEO sobre las cuales se aportaron Derechos de Cobro Afectados. Asimismo, pudiese suceder que dichas Fideicomitentes o GEO se viesen limitadas o imposibilitadas para continuar cediendo Derechos de Cobro Afectados al Fideicomiso. Al llevarse a cabo dichas situaciones, bajo los términos de los Documentos de la Operación y del Fideicomiso, sería verificada una causal de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Preferentes, lo que podría conllevar la necesidad de llamar a una asamblea de Tenedores a fin de acordar las medidas pertinentes a tomarse. Bajo dicho supuesto, se podrían adoptar medidas que limitaran o eliminaran la posibilidad de recuperación del valor de los Certificados Bursátiles Preferentes, o podría no cumplirse el quórum necesario para la adopción de acuerdos, lo que en última instancia, afectaría negativamente la posibilidad de recuperación del valor invertido por los Tenedores en los Certificados Bursátiles Preferentes.

### 1.3.2.3 Incumplimiento en las formalidades de la Cesión de Derechos en favor del Fiduciario

Para perfeccionar la transmisión de los Derechos de Cobro al Fiduciario conforme al Fideicomiso se deberán llevar a cabo ciertos actos de conformidad con la legislación civil aplicable. En caso de que dichos actos no se lleven a cabo, la transmisión de dichos Derechos de Cobro podría no surtir efectos, o los recursos aportados al Fideicomiso pudiesen no ser recibidos por éste, en cuyo caso el Patrimonio del Fideicomiso se vería mermado, lo cual podría resultar en la falta de recursos suficientes para hacer pagos de principal e intereses a los Tenedores.

### 1.3.2.4 La notificación de cesión de Derechos de Cobro a los Clientes, pudiese ser declarada inválida.

No obstante lo dispuesto bajo el Fideicomiso, los Contratos de Compraventa y la legislación común en materia civil respecto de la cesión de los Derechos de Cobro al Fideicomiso, la realización de una o varias cesiones pudiesen declararse como inválidas o no surtir efectos frente a terceros, por una Autoridad competente. Los términos de los Documentos de la Emisión permiten que el Cliente pueda darse por notificado al momento de la Celebración del Contrato de Compraventa, consintiendo la cesión que de sus Derechos de Cobro pudiese realizarse. Por su parte, la legislación civil prevé que en caso de falta de notificación en una cesión de derechos, el deudor se libere de su obligación pagando al acreedor original; caso contrario al supuesto llevarse a cabo la misma, mas no impide la validez de tal.

### 1.3.2.5 La infraestructura de los Depositarios Solidarios para salvaguardar los expedientes pudiese ser insuficiente.

Conforme los términos del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, la salvaguarda física de los Expedientes que contienen los instrumentos que documentan los Derechos de Cobro está encomendada a los Depositarios Solidarios. No obstante se ha previsto por adoptar las medidas necesarias para mejor custodia de dichos Expedientes, pudiesen existir riesgos, casos fortuitos o fuerza mayor, o circunstancias fuera del control de dichas personas que tuvieran como resultado un daño o pérdida de dichos Expedientes. En dicho caso, la titularidad de los Derechos de Cobro pudiese no tener forma de comprobación, afectando la integración del Patrimonio del Fideicomiso.

## **1.3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles**

### 1.3.3.1 Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles.

La capacidad del Fideicomiso para pagar los Certificados Bursátiles depende totalmente en la calidad de la Cartera afectada al Fideicomiso y en la cobranza de la misma que, por cuenta del Fideicomiso, lleven a cabo las Fideicomitentes y/o el Administrador. No existe fuente adicional de pago en favor de los Tenedores en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no alcance para pagar tales títulos, y no existe garantía alguna del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago. Las Fideicomitentes han acordado llevar a cabo la cobranza de la Cartera afectada al Fideicomiso y transferir dichos recursos en favor del propio Fideicomiso para el pago de los Certificados Bursátiles. Consecuentemente, cualquier cambio adverso en el procedimiento de cobranza de dicha Cartera, así como la falta de entrega de los recursos provenientes de los proveedores de créditos hipotecarios por parte de GEO y/o las Fideicomitentes al Fiduciario, afectarían significativamente los recursos del Fideicomiso para el pago de los Certificados Bursátiles.

GEO, a través de sus subsidiarias (entre las que se encuentran las Fideicomitentes), promueve y desarrolla vivienda y, en el curso ordinario de sus negocios, generando Derechos de Cobro a cargo de los Clientes que desean adquirir una Casa GEO. Los Derechos de Cobro son cubiertos con recursos que a los Clientes les son proporcionados por las instituciones que otorgan créditos hipotecarios, tales como el Infonavit, la SHF y Fovissste.

### 1.3.3.2 Responsabilidad Limitada del Fiduciario.

De conformidad con la legislación aplicable, el Fiduciario será responsable ante los Tenedores de Certificados Bursátiles por el pago de dichos títulos hasta por el monto del Fondo Común de la Emisión. En ningún caso habrá responsabilidad directa por parte del Fiduciario, salvo por las pérdidas y menoscabos del Patrimonio del Fideicomiso originados bajo su propia responsabilidad.

### 1.3.3.3 Amortización Anticipada.

En el caso que se actualice cualquiera de las causales de amortización anticipada contenidas en el Título, las Fideicomitentes pagarán por conducto de GEO, en calidad de Prima por Amortización Anticipada, aquella cantidad fijada como tal, en el Título. La Prima por Amortización Anticipada pagada por las Fideicomitentes y efectivamente ingresada al Fideicomiso será distribuida exclusivamente en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles Preferentes, al momento de amortización de dichos Certificados Bursátiles. La Prima por Amortización Anticipada nunca accederá a los Tenedores de Certificados Bursátiles Subordinados. En el caso de que las Fideicomitentes no pagasen la Prima por Amortización Anticipada aplicable, ésta será aplicada y descontada del fondo correspondiente de los Certificados Bursátiles Subordinados de que se trate, hasta donde alcance, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

### 1.3.3.4 Afectaciones Fiduciarias.

En el caso de que no existan Derechos de Cobro Adicionales, o las Fideicomitentes se nieguen o no puedan ceder por cualquier causa al Fiduciario, Derechos de Cobro Adicionales para llevar a cabo Inversiones Permitidas, y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% en Efectivo Fideicomitado del valor principal de los Certificados Bursátiles Preferentes, permaneciendo dicha situación durante 60 días naturales, el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico, procederá a realizar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Preferentes. En el caso de que se llegara a dar este evento, las Fideicomitentes pagarán por conducto de GEO, la Prima por Amortización Anticipada, la cual se calculará sobre el valor nominal de la Emisión, sin embargo no se puede asegurar que, en caso de que se llegara a dar esta eventualidad, exista el Efectivo Fideicomitado suficiente para amortizar la totalidad de los Certificados Bursátiles Preferentes, en cuyo caso se descontará el Efectivo Fideicomitado del fondo correspondiente a los Certificados Bursátiles Subordinados de esta Emisión hasta donde alcance, sin responsabilidad alguna para la Emisora.

### 1.3.3.5 Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente, no existe un mercado secundario desarrollado con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. 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 y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

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

Ni el Fiduciario, ni las Fideicomitentes, ni los Intermediarios Colocadores están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni a garantizar que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

#### 1.3.3.6 Reducción o pérdida de la calificación otorgada por las Calificadoras.

Las calificaciones otorgadas por las Calificadoras a los Certificados Bursátiles a la fecha de Emisión pueden cambiar en cualquier momento si dichas Calificadoras consideran que existe alguna circunstancia que así lo amerite. Ni las Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguno de sus representantes o empleados ni ninguna otra persona, está obligado a remplazar o incrementar el Patrimonio del Fideicomiso o tomar cualquier otra acción a efecto de mantener la calificación crediticia otorgada a los Certificados Bursátiles. Si las Calificadoras reducen o retiran la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles, es probable que el mercado secundario de dichos Certificados Bursátiles se reduzca.

#### 1.3.3.7 Los Certificados Bursátiles no son opción para todo tipo de inversionista.

Los Certificados Bursátiles son valores altamente complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso no sólo de los Certificados Bursátiles en sí mismos, sino también de los activos que los respaldan. Por las razones que se describen en los Suplementos respectivos, el rendimiento, las fechas de pago y las cantidades pagadas bajo los Derechos de Cobro, y en consecuencia bajo los Certificados Bursátiles, pueden variar de forma significativa en cualquier momento durante la vigencia de dichos Derechos de Cobro.

### **1.3.4 Factores de riesgo relacionados con los Derechos de Cobro**

#### 1.3.4.1 Retraso o Incumplimiento en la Construcción de las Casas GEO.

El pago de los Derechos de Cobro depende, principalmente, de tres factores: (i) terminar las Casas GEO de acuerdo con el Programa de Terminación y obtención del Dictamen de Habitabilidad; (ii) escriturar y entregar las Casas GEO; y (iii) obtener los recursos por parte de los proveedores de créditos hipotecarios.

El Fideicomiso contempla que en cada Emisión se podrá contratar una Fianza con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la obligación de las Fideicomitentes, consistente en la terminación de las Casas GEO con base en el Programa de Terminación, que será comprobado con la entrega del Dictamen de Habitabilidad de cada una de las Casas GEO.

Para el reclamo y exigibilidad de dicha Fianza, será suficiente la presentación de la copia de la póliza de fianza y la siguiente documentación: (i) Dictámenes de Habitabilidad existentes para cada una de las Casas GEO, junto con (ii) la relación de la diferencia de aquellos que no se presentaron conforme al Programa de Terminación y obtención de Dictamen de Habitabilidad; renunciando al derecho de solicitar cualquier otra documentación para integrar la reclamación.

No obstante lo anterior, existe el riesgo de que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con los Derechos de Cobro Afectados suficientes, o que no se reciban los recursos monetarios correspondientes en su debido tiempo en virtud de un retraso o incumplimiento de las Casas GEO, debido entre otras cuestiones, a desastres naturales o fallas en los procesos de construcción de dichas viviendas.

#### 1.3.4.2 Retrasos en la escrituración y pago de Casas GEO.

Una vez que las Fideicomitentes cuentan con un avance de obra del 95% de la Casa GEO en referencia, solicitan el Dictamen de Habitabilidad. Para obtener dicho dictamen, además del avance de obra de la vivienda mencionado, es necesario que las Fideicomitentes hayan terminado la obra exterior y urbanización, la conexión a la red de drenaje municipal y/o del sistema de agua potable y saneamiento, la conexión a la red de agua potable del sistema municipal, la electrificación de la unidad, la cisterna, tanque elevado y equipo de bombeo y contar con el trámite para alumbrado

público. Históricamente, en el caso del Infonavit, las Fideicomitentes han registrado un máximo de 10 días naturales para obtener la validación del dictamen de habitabilidad individualizado y la obtención de recursos es inmediata en caso de que el programa cuente con los fondos, de no ser así, entre en el Programa de Entrega Continua de Vivienda donde se emite una Promesa de Recursos con un máximo de 90 días para escriturar la vivienda y recibir el pago. En el caso de la SHF, las Fideicomitentes históricamente han registrado un máximo de 8 días naturales para obtener el avalúo solicitado por la Sociedad Financiera de Objeto Limitado o Múltiple o institución de crédito correspondiente y 10 días naturales adicionales para obtener la autorización de recursos, girar las instrucciones notariales para escriturar la vivienda y recibir el pago.

El Programa de Terminación y obtención del Dictamen de Habitabilidad elaborado por las Fideicomitentes considera los tiempos mencionados anteriormente, que incluyen ciertas holguras para tomar en consideración posibles causas de retraso en los procesos. No obstante lo anterior, si los plazos mencionados anteriormente fueran mayores y/o las holguras consideradas no fueran suficientes, el plazo de los Derechos de Cobro podría verse afectado.

#### *1.3.4.3 Riesgos relacionados con la transferencia del flujo de la cobranza al Fideicomiso.*

Como parte de la estructura de la Bursatilización, se ha establecido que sean las Fideicomitentes directamente y en su caso, a través de GEO, quienes mantengan los expedientes y documentación relacionada con la venta de las Casas GEO, y lleven a cabo la cobranza de los productos por la venta de las Casas GEO a sus Clientes y no el Fiduciario. Dicha razón obedece principalmente a cuestiones administrativas y operativas. Así, una vez que las Fideicomitentes o GEO obtengan dicho producto, deberán depositarlo a la brevedad posible al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que la negativa de lo anterior, con base en los Documentos del Fideicomiso, implica ciertas penas convencionales. No obstante la historia operativa de las Fideicomitentes y GEO con base en estructuras pasadas ha probado ser confiable, en el supuesto de que las Fideicomitentes o GEO fallen en entregar el producto de la cobranza de las Casas GEO al Fideicomiso, pudiera darse el caso de que dichas sociedades se viesen impedidas o no contasen con recursos suficientes para hacer frente a las consecuencias previstas, lo que podría vulnerar la composición del Patrimonio del Fideicomiso, y en última instancia, limitar o impedir que el Fideicomiso contase con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

#### *1.3.4.4 Cambios en las políticas y procedimientos de cobranza.*

Cualquier cambio en las políticas y procedimientos de GEO y sus subsidiarias (entre las que se encuentran las Fideicomitentes) para la generación de Derechos de Cobro y la cobranza de las mismas, puede tener un efecto adverso significativo en los Derechos de Cobro y en el valor de los Certificados Bursátiles.

#### *1.3.4.5 Las Fideicomitentes serán las encargadas de certificar la existencia de los Derechos de Cobro.*

La estructura de la Bursatilización prevé que las Fideicomitentes y en su caso, a través de GEO, sean las encargadas de la celebración de la documentación necesaria para la compraventa de las Casas GEO y por consecuencia, de los Derechos de Cobro. En consecuencia, serán las Fideicomitentes y en su caso, obligadas a transferir el producto de la cobranza al Fideicomiso, lo que conlleva la responsabilidad de validar la existencia de dichos Derechos de Cobro Afectados, sin que el Fiduciario tenga responsabilidad al respecto. Fallas en los procesos de validación y certificación de la existencia de los Derechos de Cobro Afectados, pudiese causar un detrimento en el Patrimonio del Fideicomiso o que dichos derechos de cobro se viesen controvertidos judicialmente, afectando negativamente en consecuencia, la composición del Patrimonio del Fideicomiso y la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles.

### **1.3.5 Factores de Riesgo relacionados con la industria de la vivienda de interés social en México**

#### **1.3.5.1 Dependencia en el Desempeño de Infonavit, Fovissste y SHF.**

El mercado de vivienda de interés social en México ha estado, y sigue estando, caracterizado por un déficit importante de financiamiento hipotecario. La limitada disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Las viviendas mexicanas de interés social generalmente se caracterizan por ser viviendas adquiridas por compradores con ingresos mensuales que oscilan entre 2 y 11 salarios mínimos mensuales, con precios de venta que oscilan entre \$187,158 y \$655,044 pesos.

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el Infonavit y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la SHF y el Fovissste. GEO y las Fideicomitentes dependen de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas, por lo que las operaciones de GEO y las Fideicomitentes se ven influenciadas por cambios en las políticas para el otorgamiento de crédito y procedimientos administrativos del Infonavit, SHF, Fovissste, el sector bancario y las políticas de vivienda del Gobierno Federal.

Aunque Infonavit, Fovissste y SHF han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, no puede asegurarse que el Gobierno Federal no limitará la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan tales organismos ni instituirá cambios, como modificaciones a los métodos para otorgar los créditos hipotecarios, lo que originaría un efecto importante en las operaciones de GEO y las Fideicomitentes.

Normalmente, los Institutos de Vivienda liquidan el importe del crédito hipotecario a las empresas desarrolladoras de vivienda una vez que éstas han escriturado la vivienda en favor de sus clientes; liquidado la porción del crédito puente correspondiente; liberado el gravamen que hubiere existido sobre la propiedad; e hipotecado la vivienda a favor del Instituto de Vivienda que haya otorgado el crédito hipotecario. El pago del crédito hipotecario que otorga el Instituto de Vivienda se programa con base en su disponibilidad de recursos. Así por ejemplo, el Infonavit otorga a sus derechohabientes una “carta promesa de autorización de crédito” mediante la cual se establece el periodo en el que el Infonavit deberá confirmar los datos financieros del crédito a otorgar; y definir la fecha en que el derechohabiente podrá ejercer su crédito de acuerdo a la disponibilidad de recursos del propio Infonavit, conforme a su programa financiero. Con base en estas cartas, GEO y las Fideicomitentes programan su recepción de flujo de efectivo y fecha de escrituración de las viviendas. En el pasado y debido a la falta de disponibilidad de recursos de algunos Institutos de Vivienda, han habido retrasos en las programaciones de escrituración y en los pagos de las viviendas. No existe garantía que en futuro los Institutos de Vivienda cuenten siempre con recursos financieros suficientes para cumplir en tiempo y en forma su programa de pago. En este caso, la rotación de la Cartera de Derechos de Cobro de GEO y las Fideicomitentes pudiere disminuir sensiblemente, reduciendo su liquidez, incrementando su nivel de deuda; y afectando adversamente a su estructura financiera y resultados.

#### **1.3.5.2 Reglamentación.**

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a extensas reglamentaciones por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan la adquisición de terrenos y las actividades de desarrollo y construcción. GEO y las Fideicomitentes requieren autorizaciones de varias autoridades para efectuar sus actividades de construcción. Los cambios de gobierno, o en las leyes y/o reglamentos aplicables, pueden retrasar las operaciones de GEO y/o las Fideicomitentes. Las operaciones de GEO y las Fideicomitentes también están sujetas a las regulaciones y leyes ambientales federales, estatales y municipales, mismas que se han vuelto más estrictas últimamente.

### 1.3.5.3 Factores Ecológicos.

Las infracciones a las leyes ambientales federales y locales están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial; (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones.

Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

Aún cuando GEO y las Fideicomitentes seleccionan cuidadosamente las reservas territoriales en las que desarrollarán sus proyectos; no hay certeza absoluta de que un terreno adquirido no será declarado en un futuro por las autoridades respectivas, reserva ecológica o restringirá su utilización por las modificaciones que posteriormente pudieren hacerse a la legislación mencionada en el párrafo anterior.

### 1.3.5.4 Competencia.

El sector de la vivienda en México está sumamente fragmentado y en la actualidad existe un gran número de empresas que prestan servicios de construcción de conjuntos habitacionales. Debido a la escasez de financiamiento hipotecario y préstamos para la construcción de vivienda, muy pocas compañías han podido alcanzar un tamaño considerable y desarrollar economías de escala significativas.

Según la Comisión Nacional de Vivienda, durante 2008 se ofertaron aproximadamente 716,915 viviendas, y durante 2009 se ofertaron aproximadamente 634,726 viviendas entre un estimado de 2,600 constructores y promotores, de los cuales se considera que aproximadamente 1,300 están registrados o afiliados por lo menos a algún organismo de constructores o promotores inmobiliarios, siendo el diferencial pequeños constructores que anualmente construyen de 1 a 50 viviendas. Sin embargo no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas cifras en el futuro. La actividad del desarrollo inmobiliario implica por lo general un alto uso de capital de trabajo, por lo que las empresas que no están capitalizadas y/o no tienen fácil acceso al crédito son muy vulnerables a los cambios económicos que pueda sufrir el país. Adicionalmente la mayoría de los desarrolladores o constructores operan solo a nivel local, es decir que difícilmente tienen operaciones en más de dos localidades.

Hay muy pocas constructoras o promotoras extranjeras operando en México y ninguna de ellas tiene una participación importante en el mercado de vivienda de interés social. De conformidad con la Ley de Inversión Extranjera, las compañías constructoras internacionales pueden establecer subsidiarias dedicadas a la construcción de vivienda en México sin necesidades de aprobación previa, aunque se podría requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia en los términos de la Ley Federal de Competencia Económica y su reglamento.

### 1.3.5.5 Restricción de Créditos por Factores Macroeconómicos Adversos.

En los últimos años la situación económica de México ha estado ligada cada vez más a la de los Estados Unidos de América debido principalmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte y ha habido un crecimiento en la actividad económica entre los dos países (incluyendo el incremento en las remesas de dólares de los Estados Unidos de América enviadas por trabajadores mexicanos en los Estados Unidos América a sus familias en México). Por tanto, la existencia de condiciones adversas en los Estados Unidos, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía nacional que, a su vez, podría afectar adversamente la situación financiera y los resultados de operación de GEO y las Fideicomitentes.

Si la economía mexicana experimentase una recesión o si la inflación y las tasas de interés se incrementan en forma significativa, el negocio de GEO y las Fideicomitentes, su condición financiera y los resultados de operación podrían verse afectados en forma negativa.

Asimismo, la repetición de condiciones macroeconómicas semejantes a las arriba descritas constituye una contingencia económica que afectaría adversamente tanto al otorgamiento de créditos, como al sector de la construcción y al mercado de la vivienda en general.

#### 1.3.5.6 Los acontecimientos en otros países podrían afectar la operación y el negocio de GEO y las Fideicomitentes (Subprime).

En el pasado, las crisis económicas en Asia, Rusia, Brasil, Argentina y otros países emergentes afectaron adversamente a la economía de México. En los últimos años, el mercado hipotecario estadounidense ha sufrido una fuerte crisis financiera a causa de las hipotecas de baja calidad conocidas como “*subprime*”. Esta crisis ha afectado otros mercados incluyendo a México y ha propiciado un aumento en el costo de fondeo de las hipotecarias no bancarias (sociedades financieras principalmente.) En el futuro, podrían existir crisis económicas en ciertos países que pudieran tener un efecto adverso sobre los Derechos de Cobro.

#### 1.3.5.7 Devaluaciones

La depreciación o fluctuación del peso en relación con el dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa los resultados de operaciones y la posición financiera de GEO y las Fideicomitentes debido al incremento a las tasas de interés, tanto nominales como reales, que normalmente ocurre después de una devaluación para evitar fugas de capital. Este aumento afectaría el costo de financiamiento de GEO y las Fideicomitentes relacionado con la contratación de créditos puente principalmente, y el costo del crédito hipotecario para los clientes de GEO y las Fideicomitentes, especialmente para los segmentos medio y residencial. Adicionalmente, el costo de adquisición de nuevas tierras se vería afectado dado que los tenedores de tierra tienden a valorar sus propiedades en dólares. Finalmente, los insumos que se cotizan a precios internacionales, como el cemento y el acero, incrementarían sus precios de manera proporcional. El efecto combinado de estos factores generaría un aumento a los costos de producción y financiamiento, y reduciría el mercado potencial de compradores. De igual forma en caso de existir una crisis de tipo macroeconómico, se podría esperar algún tipo de repercusión en el comportamiento de las tasas de interés, mismo que afectaría al mercado hipotecario, en mayor medida al segmento de vivienda residencial y en menor medida al segmento de vivienda de interés social.

Actualmente, los acontecimientos económicos han sido desfavorables para las industrias en el mundo. Los efectos de una recesión actual, han afectado a todos los sectores en donde se ha dado un fuerte apoyo de los gobiernos buscando controlar los niveles de inflación así como una reducción en las tasas de interés para incentivar el consumo y mitigar un poder adquisitivo más bajo de los consumidores. Los efectos de una mejoría en los principales indicadores de crecimiento se esperan para mediados de 2011.

A finales del 2008, se presentó una devaluación del peso contra el dólar de hasta un 30% ubicando el tipo de cambio a cierre del diciembre 2008 en \$13.83 pesos por dólar comparado con \$10.92 pesos al cierre de diciembre de 2007. Al 31 de diciembre de 2010, el tipo de cambio se ubicó en \$12.35 pesos por dólar.

En el futuro, podrían existir devaluaciones que afecten las operaciones y los resultados de GEO y las Fideicomitentes, por lo que pudieran tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles.

### **1.3.6 Factores de riesgo relacionados con GEO y las Fideicomitentes**

#### 1.3.6.1 Disponibilidad de Fondos.

Como resultado de su crecimiento, GEO y las Fideicomitentes han experimentado y estiman continuar experimentando incrementos substanciales en sus requerimientos de liquidez, dedicados principalmente a financiar los trabajos de desarrollo y construcción mientras se recibe el pago de los Clientes al momento de entregar su vivienda. A la fecha, el financiamiento para estos trabajos de desarrollo y construcción se ha obtenido de los mercados nacionales e internacionales.

Aunque GEO y las Fideicomitentes no comienzan la construcción de desarrollos hasta que se ha confirmado la disponibilidad del financiamiento hipotecario, sí realizan la compra de terrenos y las actividades necesarias para obtener los permisos y licencias, así como ciertas actividades de desarrollo de infraestructura anteriores a recibir la confirmación de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. GEO y las Fideicomitentes no reciben los recursos provenientes de las ventas de vivienda sino hasta que dichas viviendas se terminan y entregan a los Clientes. Como resultado de lo anterior, GEO y las Fideicomitentes requieren financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de fuentes externas y capital de trabajo. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

#### 1.3.6.2 Estacionalidad.

Las operaciones de GEO y las Fideicomitentes generalmente presentan cierta estacionalidad durante el año. Esta estacionalidad fue inicialmente el resultado de los ciclos operativos y de préstamo de varias instituciones que proporcionan financiamiento hipotecario al sector, aunque en los últimos años dicha estacionalidad ha sido menos marcada.

La mayoría de los desarrollos y construcciones comienzan hacia la primera mitad del año. Típicamente, el período de construcción de desarrollos inmobiliarios construidos por GEO y las Fideicomitentes se termina durante el último trimestre del año. La comercialización y las ventas se intensifican significativamente después del primer trimestre del año. En consecuencia, GEO y las Fideicomitentes han experimentado y se estima continuarán experimentando variaciones significativas en los resultados de sus operaciones de un trimestre a otro.

#### 1.3.6.3 Contingencias Fiscales y Laborales.

GEO y las Fideicomitentes, al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

De conformidad con las leyes mexicanas, GEO y las Fideicomitentes otorgan a sus clientes una garantía de un año por defectos de construcción. GEO y las Fideicomitentes obtienen fianzas y depósitos de garantía por parte de sus contratistas para poder cubrir reclamaciones de sus clientes los cuales se reembolsan al contratista una vez que el período de garantía llegó a su fin. Además GEO y las Fideicomitentes tienen contratados seguros contra defectos de fabricación de las casas que construye por periodo de 10 años, los montos de las primas pagadas ascienden a \$18,956,975.23 y \$14,456,628.32, en 2010 y 2009, respectivamente.

Con fecha 3 de enero de 2009 el SAT inició sus facultades de comprobación. respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, situación no compartida por GEO y las Fideicomitentes, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$235,457. En opinión de los asesores legales de GEO y las Fideicomitentes, se cuenta con suficientes bases para sostener la posición de la deducción.

Por su parte, en años anteriores, las subsidiarias no han experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a contingencias o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

#### 1.3.6.4 Operaciones con Derivados.

(1) GEO emitió un *Senior Guaranteed Note* a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, por 250,000,000 dólares estadounidenses. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tasas de interés y tipo de cambio, el 23 de septiembre del 2009, GEO contrató dos instrumentos derivados de cobertura a tasas de interés y tipo de cambio (Cross Currency Swap o CCS) con las siguientes características:

- Cobertura por 125,000,000 dólares estadounidenses a un tipo de cambio \$13.3850 pesos por dólar; tasa de interés TIIE + 642 puntos base. Fecha de vencimiento 25 de septiembre del 2014.
- Cobertura por 125,000,000 dólares estadounidenses a un tipo de cambio de \$13.3850 pesos por dólar; tasa de interés TIIE + 639 puntos base. Fecha de vencimiento 25 de septiembre de 2014

(2) GEO emitió un *Senior Guaranteed Note* a 10 años con vencimiento el 30 de junio de 2020, por 250,000,000 dólares estadounidenses.

Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio, el 9 de julio de 2010, la Compañía contrató con tres diferentes agentes financieros, instrumentos financieros de cobertura de fluctuaciones de divisa, por montos nominales de US\$100,000,000, US\$100,000,000 y US\$50,000,000; respectivamente, con vencimientos a 10 años, los contratos fueron negociados (Over the Counter).

El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones cambiarias de los pagos de cupones y el principal al vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda con un importe de US\$250,000,000. El periodo de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio para el primer instrumento y el 30 de junio para los dos restantes, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020 para cada instrumento.

(3) El pasado 3 de diciembre del 2008 Corporación GEO firmó un contrato por USD\$20,000,000.00 con Banco Santander, S.A. como intermediario para la adquisición de equipo que sería exportado a través de ECAS (Agencias de Crédito a la Exportación, por sus siglas en inglés.) Por medio de esta línea se adquirieron equipos de la siguiente manera:

- Crédito Refaccionario con el exportador alemán Sommer Anlagentechnik GmbH por USD\$13,754,570.49, con vencimiento el 22 de mayo de 2017; tasa de interés variable con base en la tasa LIBOR más 2.2 puntos.
- Crédito Refaccionario con el exportador austriaco SAA Software Engineering GmbH, Viena por USD\$1,392,699.21 con vencimiento el 30 de septiembre de 2016; tasa de interés variable con base en la tasa LIBOR más 2.2 puntos.
- Crédito Refaccionario con el exportador italiano A.W.M SPA por USD \$4,191,681.66 con vencimiento el 24 de abril de 2016; tasa de interés variable con base en la tasa LIBOR más 2.2 puntos.

Para tales efectos, el 14 de septiembre de 2010, Corporación GEO contrató con Santander México, instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos nominales derivado de las ECAS por USD\$13,754,570, USD\$3,592,870 y USD\$1,198,759, respectivamente, con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero, y con vencimientos el 22 de mayo 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones de los pagos de cupones por fluctuaciones en el tipo de cambio atribuibles a los créditos

refaccionarios denominados en dólares descritos anteriormente. El periodo de cobertura comprende los flujos mensuales considerados para la amortización del principal.

También GEO cuenta con derivados tipo “swap” para cubrir el riesgo de la volatilidad en la tasa de interés TIIE. Se cubren \$1,700 millones de pesos a una tasa fija del 7.17%

Sin embargo, la posición de GEO y las Fideicomitentes continúa siendo sólida como resultado de la implementación de una estrategia enfocada en la construcción de vivienda de interés social, buena posición financiera manteniendo la suficiente liquidez para financiar las operaciones y avances tecnológicos de construcción que permitirá industrializar la operación con un crecimiento sostenido a mediano y largo plazo.

#### 1.3.6.5 Materiales y Proveedores.

Para mantener un costo competitivo en sus viviendas, GEO y las Fideicomitentes ejercen un control estricto sobre los costos de los materiales de construcción y la mano de obra. Las Fideicomitentes celebran contratos de abastecimiento por proyecto y mantienen acuerdos al mayoreo con grandes proveedores de materiales. Las Fideicomitentes procuran contratar a proveedores cercanos a las obras o distribuidores locales para abastecerse de los materiales básicos que utilizan en la construcción de unidades habitacionales, incluidos cemento, grava, piedra, arena, concreto hidráulico premezclado, acero de refuerzo, bloques, ventanas, puertas e instalaciones, accesorios de plomería y electricidad. Variaciones en los precios de los materiales empleados por las Fideicomitentes en la construcción de nuevos desarrollos de vivienda pueden afectar sensiblemente sus resultados de operación.

Así mismo, existen políticas de abastecimiento corporativas y negociación colectiva, la cual ha traído beneficios a GEO y las Fideicomitentes, al tener acceso a precios mejores que los del mercado abierto, consecuencia principalmente de las economías de escala.

La política de abastecimiento de las Fideicomitentes consiste en requerir cotizaciones de diferentes proveedores antes de celebrar un contrato de suministro con alguno de ellos. En ocasiones, las Fideicomitentes han llevado a cabo subastas electrónicas entre diversos proveedores para surtir pedidos de mayor tamaño. Prácticamente todos los materiales que utilizan se fabrican en México. Las Fideicomitentes tienen negociaciones anuales por grandes volúmenes de materiales que les permite ganar economías de escala al contratar productos y servicios. Las Fideicomitentes consideran que su relación con los proveedores es buena y su inventario de materiales se limita a lo necesario para llevar a cabo la edificación de sus viviendas. Por lo general, las Fideicomitentes utilizan mano de obra de la región donde edifica sus conjuntos habitacionales, además de contar con personal experimentado y debidamente capacitado que desempeña funciones de administración y supervisión. Para controlar el impacto de la mano de obra en sus costos totales, las Fideicomitentes prefieren contratar mano de obra conforme al trabajo realizado y no por hora-hombre.

En años anteriores, las Fideicomitentes no han experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a escasez de materiales o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en que medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

#### 1.3.6.6 Desastres Naturales.

GEO y las Fideicomitentes emplean tecnología de construcción avanzada y apropiada para las zonas geográficas en las cuales operan. GEO y las Fideicomitentes han tenido problemas con desastres naturales (inundaciones) en el pasado y el inversionista deberá considerar a los desastres naturales como un factor de riesgo sobre el ciclo operativo de GEO y las Fideicomitentes, así como de sus resultados financieros.

#### 1.3.6.7 Riesgo Tecnológico.

GEO y las Fideicomitentes consideran que su posición en el mercado se debe, en gran medida, a su habilidad de detección e implementación de tecnologías de construcción y administrativas avanzadas y apropiadas tanto para sus procesos como para cada zona geográfica en la que tienen presencia. Fallas en los procesos de detección y adopción de nuevas tecnologías, o que las presentes resulten inadecuadas para GEO y las Fideicomitentes, pudiera causar un deterioro en la calidad, nivel de ventas y resultados financieros de dichas personas, lo que podría afectar en última instancia, la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles.

#### **1.3.6.8 Dependencia de Ejecutivos Clave.**

El desempeño operativo de las subsidiarias depende en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de sus funcionarios y consejeros. La pérdida de los servicios de estas personas podría tener un efecto adverso sobre las actividades y resultados de las subsidiarias debido a su conocimiento y presencia en la industria.

#### **1.3.6.9 Pasivos en Dólares.**

GEO contaba con una deuda denominada en Dólares equivalentes a USD\$269.1 millones al 31 de diciembre de 2009; asimismo, al 31 de diciembre de 2010, con una deuda denominada en Dólares de USD\$451.5 millones; sin embargo, la totalidad de dicha deuda cuenta con una cobertura contra la variación del tipo de cambio Peso/Dólar, por lo que la obligación de pago está sintéticamente denominada en Pesos. En el futuro, la Compañía puede contratar pasivos adicionales denominados en divisas distintas al peso. Los incrementos en el tipo de cambio del peso con respecto al dólar implican que el costo del servicio de los pasivos denominados en dólares aumente y que se registre una pérdida cambiaria. Es importante mencionar que el 3 de diciembre del 2008, Corporación GEO firmó un contrato por USD\$20,000,000.00 con Banco Santander, S.A. como intermediario para la adquisición de Equipo que sería exportado a través de ECAS (Agencias de Crédito a la Exportación, por sus siglas en inglés); y que en el tercer trimestre de 2009, GEO emitió bonos preferentes garantizados a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, por 250,000,000 dólares estadounidenses, con una tasa de interés equivalente a 8.875% pagadera semestralmente; asimismo, en el segundo trimestre de 2010, GEO emitió bonos preferentes garantizados por un monto de US\$250,000,000.00 con vigencia al 30 de junio de 2020 y con una tasa de interés equivalente a 9.25% pagadera semestralmente; dichas operaciones cuentan con una cobertura de riesgo cambiario;. Asimismo, debido a posibles cambios económicos y políticos el valor del peso contra el dólar podría sufrir cambios, lo que produciría cierta volatilidad en los diversos mercados de dinero. Al 31 de diciembre de 2010, el tipo de cambio se situó en \$ 12.35 pesos por dólar.

### **1.3.7 Factores de riesgo económicos y políticos en México y en el entorno internacional**

#### **1.3.7.1 Situación Macroeconómica.**

Históricamente, en México se han presentado diversas crisis económicas caracterizadas por tasas de inflación altas, inestabilidad en el tipo de cambio, menor recepción de remesas del extranjero, fluctuaciones en tasas de interés, contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento del índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. Desde 2008, la economía mundial vive un ambiente de crisis que está afectando la economía del país debido a un menor crecimiento económico. Ni GEO ni las Fideicomitentes pueden determinar la duración y severidad de la situación económica mundial, ni asegurar que las situaciones que puedan derivar de ello no afecten su situación financiera.

Asimismo, en el pasado, el país ha reportado altos índices de inflación y altas tasas de interés. En el supuesto de que la economía nacional caiga en una recesión, o de que ocurran aumentos de inflación y las tasas de interés, el poder adquisitivo de los consumidores podría disminuir y en

consecuencia, la demanda de productos podría experimentar una contracción. Además, la recesión podría afectar las actividades de GEO y las Fideicomitentes.

#### 1.3.7.2 Situaciones económicas adversas en México, como la desaceleración de la economía, podrían afectar los flujos de efectivo del Fideicomiso.

En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de condiciones económicas adversas. Considerando que la fuente de ingreso de sus Clientes y la base de las operaciones de GEO y las Fideicomitentes se ubican en México, la capacidad de pago de los Clientes y el negocio de GEO y las Fideicomitentes podrían verse afectados significativamente por las condiciones generales de la economía mexicana, las tasas de interés y los tipos de cambio. Cualquier afectación de la economía mexicana que resulte en una disminución en la actividad económica y en una reducción en los niveles de consumo, podría resultar en una menor demanda de las Casas GEO y en una reducción de los niveles de captación de recursos por parte del Fideicomiso.

#### 1.3.7.3 Factores Electorales y de Cambios Políticos.

Durante las elecciones del 2006, el Partido de Acción Nacional PAN, fue ganador con un bajo margen de diferencia contra los resultados del Partido de la Revolución Democrática. El presidente electo Felipe Calderón Hinojosa, ha presentado como parte de su plan de trabajo 2006-2012, un fuerte apoyo a la industria de vivienda en donde favorece la creación de empleos y la reducción de un déficit de viviendas principalmente para familias de bajos ingresos. Esta iniciativa ha favorecido a la industria de construcción y desarrollo de viviendas. Por otro lado, cambios desfavorables en las propuestas realizados por los líderes políticos, puede afectar negativamente el desempeño de la industria estando fuera del alcance de GEO y las Fideicomitentes. A lo largo del 2011, se llevarán a cabo comicios en las gubernaturas de diferentes estados, así como por legisladores; quienes están encargados de la promulgación de leyes que pueden beneficiar el continuo avance del país.

Los sucesos antes descritos podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados de operación, la situación financiera o los proyectos de GEO y de las Fideicomitentes.

#### 1.3.7.4 Inestabilidad de los Mercados Bursátiles.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos se ve afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado de otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversa índole fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en el precio de los Certificados Bursátiles Preferentes.

Los altos índices de inflación en México podrían ocasionar una disminución en la demanda de las Casas GEO y un incremento en sus costos.

Históricamente, el índice de inflación en el país ha sido mayor que los índices de inflación anual en los países con los que México mantiene sus principales relaciones comerciales. El índice anual de inflación, medido en términos del incremento en el INPC, fue del 3.3% en 2005, 4.1% en 2006, 3.8% para el 2007, 6.5% para el 2008, 3.5% en 2009 y 4.4% en 2010, en términos anualizados.

Las variaciones en los niveles de inflación que ha experimentado el mercado internacional, pueden afectar el poder adquisitivo de los consumidores. Lo anterior podría tener un efecto adverso sobre la demanda de las Casas GEO, incrementar sus costos de manera tal que pudiese verse impedido para trasladarlos a sus clientes, y/o reducir el beneficio que reciben derivado de los ingresos acumulados en la medida que la inflación exceda el crecimiento en sus niveles de precios.

Las altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos de financiamiento y operación, así como causar un impacto negativo en el mercado, y los resultados de las operaciones.

Históricamente, México ha registrado altas tasas de interés real y nominal. Las tasas de interés de Cetes a 28 días promediaron 21.3%, 15.3% y 11.3% para 1999, 2000 y 2001, respectivamente, aunque las tasas promedio para 2005, 2006 y 2007 han disminuido a 9.2%, 7.2% y 7.2%, respectivamente. Durante 2008 la tasa ponderada de fondeo bancario se incrementó a 8.34%, mientras que la TIIE a 28 días y los Cetes a 28 días, al 31 de diciembre de 2008, se han incrementado a 8.68% y 7.97%, respectivamente. Para el 31 de diciembre de 2009, la tasa ponderada de fondeo bancario disminuyó a 4.68%, mientras que la TIIE a 28 días y los Cetes a 28 días, se disminuyeron a 4.92% y 4.5%, respectivamente; y al 31 de diciembre de 2010, la tasa ponderada de fondeo bancario disminuyó a 4.61%, mientras que la TIIE a 28 días y los Cetes a 28 días, se disminuyeron a 4.87% y 4.45%, respectivamente. GEO y las Fideicomitentes no pueden asegurar que las tasas de interés permanecerán o se encontrarán por debajo de sus niveles actuales.

#### *1.3.7.5 Posible Falta de Competitividad Mexicana.*

En la actualidad, la globalización ha tenido como resultado la formación de bloques económicos y la creación de sinergias productivas —donde el común denominador son la apertura comercial y el establecimiento de regímenes jurídicos que permiten atraer y fomentar la inversión— que han originado en los últimos años, un incremento en la competencia por parte de productores nacionales e internacionales.

En los últimos años, México ha perdido lugares de manera constante en materia de competitividad internacional, de conformidad con lo establecido por los índices internacionales de desempeño más reconocidos, compilados por el Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C., en parte por la falta de adopción de un régimen jurídico atractivo para la inversión nacional y extranjera. Para la adopción de un régimen jurídico con dichas características, es necesaria la aprobación de ciertas reformas estructurales por parte del Congreso mexicano. Existe la posibilidad de que no se aprueben las reformas necesarias para colocar a México en una posición más competitiva que atraiga la inversión.

Por lo anterior, GEO y las Fideicomitentes no pueden asegurar que los acontecimientos políticos y económicos en México, respecto de los cuales no tienen control, no tendrán un efecto adverso en su situación financiera o resultados operativos tanto de ellos como del Fideicomiso.

#### *1.3.7.6 Terrorismo.*

Adicionalmente, actos de terrorismo en México, los Estados Unidos de América y/u otras partes del mundo podrían desacelerar la actividad económica de ese país y/o del mundo. Estos acontecimientos podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y las operaciones y utilidades de GEO y las Fideicomitentes, lo que afectaría el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Preferentes.

#### *1.3.7.7 Reformas a la legislación fiscal.*

Recientemente, el Congreso mexicano aprobó modificaciones a las legislación fiscal vigente a fin de hacer más onerosas algunas contribuciones, asimismo, cabe la posibilidad de que dicho órgano legislativo aumente aún más las tasas de las contribuciones existentes y/o añada nuevos impuestos a los ya existentes, por lo que el poder adquisitivo de la población en general pudiere verse limitado; dicha limitación, que se traduciría en una menor compra de las Casas GEO, y el encarecimiento de las mismas, junto con la afectación directa de los mismos, pudiera resultar en pasivos fiscales significativamente más altos y en un menor nivel de ventas, lo cual podría tener un

efecto adverso en los resultados de operación y situación operativa de GEO y las Fideicomitentes, así como del Fideicomiso.

Asimismo, podría darse el caso en que las actividades del Fideicomiso se vieran gravadas con el Impuesto Empresarial a Tasa Única u otros impuestos o contribuciones de carácter fiscal, lo que podría disminuir los recursos disponibles del Fideicomiso para el pago de los Certificados Bursátiles.

### **1.3.8 Información sobre estimaciones y riesgos asociados**

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva de las Fideicomitentes en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

**NI LAS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LAS FIDEICOMITENTES, AL FIDUCIARIO Y A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

## **1.4 OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO**

A la fecha de este Prospecto, el Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Sin embargo, algunas de las Fideicomitentes participaron como fideicomitentes de un fideicomiso emisor al amparo del cual fueron emitidos y colocados los certificados bursátiles fiduciarios identificados con las claves de pizarra "GEOCB04" y "GEOCB05". Se sugiere al lector, revisar el Apartado "3.2.2 Evolución de los Derechos de Cobro" de este Prospecto.

## **1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

Los inversionistas que así lo deseen, podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción del Programa en el RNV y de su listado ante la BMV. Asimismo, a solicitud por escrito de los Inversionistas, se otorgarán copias de dichos documentos, debiendo dirigirse con el Lic. Francisco Martínez García, Gerente de Relación con Inversionistas, de GEO, con domicilio ubicado en Margaritas 433; Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac; 01050 México, D.F.; al siguiente teléfono, fax o dirección de correo electrónico: (55) 5480-5071, (55) 5554-6064 y [fmartinez@casasgeo.com](mailto:fmartinez@casasgeo.com). De igual manera, dichos documentos de carácter público se pueden consultar en la página Web de GEO en la sección de Relación con Inversionistas: [www.casasgeo.com](http://www.casasgeo.com) y [www.corporaciongeo.com](http://www.corporaciongeo.com), o en las páginas de la CNBV y BMV, [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente; en el entendido de que dichas páginas de Internet no forman parte del Prospecto.

Asimismo, una vez terminada la oferta pública de la primera Emisión de los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información trimestral y anual acerca de la situación financiera y resultados del patrimonio de dicho fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en términos de la legislación bursátil aplicable, la cual estará disponible cuando menos, en la página de Internet de la BMV.

## 2 EL PROGRAMA

---

### 2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO

El Fideicomiso suscribirá y emitirá Certificados Bursátiles con las siguientes características:

#### 2.1.1 Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante oficio 153/30461/2011, de fecha 5 de abril de 2011, autorizó la inscripción preventiva en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$1,000'000,000.00 (Un mil millones de Pesos, 00/100 M.N.) o su equivalente en UDI's con carácter revolvente.

#### 2.1.2 Denominación

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa se denominarán en Pesos o en UDI's, y podrán estar indizados al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México, según se señale en el Suplemento correspondiente.

#### 2.1.3 Fuente de Pago

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

#### 2.1.4 Garantía o Apoyo Crediticio

Cada una de las Emisiones podrá o no encontrarse garantizadas o contar con el apoyo crediticio de alguna institución nacional o extranjera, según se determine en el Suplemento correspondiente.

#### 2.1.5 Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 4 años y será de carácter revolvente.

#### 2.1.6 Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles podrá ser de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) o múltiplos de dicha cantidad, o su equivalente en UDI's, conforme se determine en el Suplemento y Título respectivos a cada Emisión.

#### 2.1.7 Tasa de Rendimiento

Los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual según se establezca en el Título y Suplemento correspondientes a cada Emisión.

#### 2.1.8 Precio de Colocación

Los Intermediarios Colocadores encargados de llevar a cabo la colocación de la Emisión de que se trate podrá llevarla a cabo: (i) a la par (a su valor nominal), (ii) arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), o (iii) bajo par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con las Fideicomitentes en la fecha de colocación de cada una de dichas Emisiones bajo el Programa.

#### 2.1.9 Plazo de las Emisiones

Será determinado para cada Emisión por acuerdo entre las Fideicomitentes, el Fiduciario y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el momento de dicha Emisión, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor a 1 año, ni mayor a 10 años, a partir de la fecha de la Emisión respectiva.

#### **2.1.10 Fideicomisarios en Primer Lugar**

Tendrán el carácter de fideicomisarios en primer lugar los Tenedores de Certificados Bursátiles Preferentes.

#### **2.1.11 Fideicomisarios en Segundo Lugar**

Tendrán el carácter de fideicomisarios en segundo lugar los tenedores de Certificados Bursátiles Subordinados, con la prioridad que se especifique en el Suplemento correspondiente.

#### **2.1.12 Fideicomitentes**

Conjuntamente, GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.; o la o las personas que celebren el Fideicomiso de que se trate con tal carácter.

#### **2.1.13 Fiduciario**

Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

#### **2.1.14 Patrimonio del Fideicomiso**

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso está constituido por: (i) los Derechos de Cobro que se afectan al Fideicomiso, en el entendido de que los bienes inmuebles, materia de los Contratos de Compraventa, en ningún momento y por ninguna causa, constituirán parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como las cantidades en efectivo que a la firma del Fideicomiso, se entregan al Fiduciario; (ii) los Derechos de Cobro que las Fideicomitentes, por conducto de GEO, afectan al Fideicomiso; (iii) el Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor, en su caso) conforme a cualquier Derecho de Cobro Afectado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas y el efectivo producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles; (iv) aquellas cantidades que formen parte del patrimonio para el pago de la Prima por Amortización Anticipada, en su caso; (v) en su caso, la cantidad en efectivo producto de la cobranza de la Fianza; y (vi) cualquier cantidad en efectivo o cualquier otros bienes que se afecten al Patrimonio del Fideicomiso para lograr los fines y objetivos del mismo.

#### **2.1.15 Fines del Fideicomiso**

Los fines del Fideicomiso serán aquellos que se señalen en el Fideicomiso.

#### **2.1.16 Derechos que confieren a los Tenedores**

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho de cobro del principal y/o intereses, según corresponda, en los términos descritos en el Título respectivo y en el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

### **2.1.17 Amortización**

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con lo previsto en el Título y Suplemento que correspondan.

### **2.1.18 Amortización Anticipada**

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, de conformidad con los términos establecidos en el Suplemento correspondiente, así como con el Título respectivo.

### **2.1.19 Amortización del Principal**

La amortización para cada Emisión de Certificados Bursátiles Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Preferente en la fecha de vencimiento del mismo, y su forma de amortización (incluyendo en su caso, amortización anticipada) será definida en cada Suplemento.

### **2.1.20 Intereses Moratorios**

La determinación de la tasa, fecha y lugar de pago de los intereses moratorios correspondientes a cada Emisión, se realizará en el Suplemento correspondiente.

### **2.1.21 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

Todos los pagos que deban hacerse conforme a los Certificados Bursátiles Preferentes que se emitan al amparo del presente Programa, en un día que no sea Día Hábil, se efectuarán el Día Hábil siguiente y sea realizarán con recursos provenientes del Fideicomiso.

El pago de rendimientos y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Preferentes en circulación se realizará, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F., mediante la entrega de los cupones y recibos correspondientes.

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

Los Certificados Bursátiles Subordinados no generan rendimientos.

### **2.1.22 Tasa de Interés**

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, o en su caso sobre su Valor Nominal Ajustado ya sea denominado en pesos o en UDI's, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de rendimientos que se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Asimismo, las Emisiones del presente Programa denominadas en pesos podrán ser colocadas entre el público inversionista bajo el esquema de tasa variable o tasa fija.

En los términos del artículo 64 de la LMV, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Preferentes no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

### **2.1.23 Fecha de Emisión**

Será determinada en cada y dada a conocer en el Suplemento respectivo.

#### **2.1.24 Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores**

Los valores que se emitan al amparo del presente Programa, estarán inscritos en el RNV y cotizarán en la BMV, con excepción de los Certificados Bursátiles Subordinados, mismos que no se inscribirán en el RNV ni serán materia de listado ni oferta pública en la BMV. La clave de cotización de las emisiones realizadas al amparo del Programa se señalarán en el Suplemento respectivo.

#### **2.1.25 Depositario**

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

#### **2.1.26 Régimen Fiscal**

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de 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 los artículos 160 y 58 de la ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 179 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la ley del Impuesto Sobre la Renta. 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 podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.

#### **2.1.27 Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que corresponda, y en especial los Factores de Riesgo.

#### **2.1.28 Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o la o las personas que se designen para desempeñar tal carácter conforme a la Emisión de que se trate.

#### **2.1.29 Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Preferentes al amparo del Programa, mediante Oficio número 153/30461/2011 de fecha 5 de abril de 2011. El Programa quedó registrado con el No. 0204-4.15-2011-033 en el RNV.

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

#### **2.1.30 Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva, y los que determinen las Fideicomitentes para cada una de las Emisiones subsecuentes.

El (los) Intermediario(s) Colocador(es) designado(s) para cada una de las Emisiones hechas al amparo del Programa ofrecerá(n) los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión realizada.

Asimismo, el Suplemento correspondiente señalará que los Certificados Bursátiles podrán ser ofertados a través de subasta pública o a través del método tradicional de construcción de libro.

### **2.1.31 Consulta del Prospecto**

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) así como en la página de GEO, [www.casasgeo.com](http://www.casasgeo.com), en el entendido de que las últimas páginas de Internet no forman parte del Prospecto.

## **2.2 DESTINO DE LOS FONDOS**

El Producto Neto de la Colocación de cada Emisión será aplicado conforme se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

## **2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva como intermediarios colocadores líderes de las Emisiones de Certificados Bursátiles Preferentes.

Los Certificados Bursátiles Preferentes se colocarán mediante la Oferta Pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. En el Suplemento correspondiente se incluirá la forma de Colocación.

Los Intermediarios Colocadores ofrecerán los Certificados Bursátiles Preferentes bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según lo acuerden con el Emisor para cada Emisión. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles Preferentes que se emitan en cada una de las posibles Emisiones.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles Preferentes emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base diversa y representativa de inversionistas del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializada de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Preferentes que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial, banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar las Emisiones, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Suplemento correspondiente a cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

Los Intermediarios Colocadores y sus respectivas afiliadas, mantienen relaciones de negocio con el Emisor y con GEO y sus subsidiarias y/o afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes). Los Intermediarios Colocadores no tienen conflicto respecto de los servicios que ha convenido prestar para la Colocación de los Certificados Bursátiles.

## 2.4 GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos relacionados con el Programa, representarán aproximadamente \$1,607,707.89. Dichos gastos se detallan a continuación:

### *Gastos relacionados con el Programa*

Gastos	Pesos
Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	\$15,707.89
Gastos Legales	\$1,392,000.00
Gastos de impresión y publicación	\$200,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 1,607,707.89</b>

(\*) Salvo por los conceptos indicados con un asterisco, los montos descritos previamente incluyen el IVA correspondiente.

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa, serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas Emisiones. Asimismo, los gastos correspondientes a la implementación del Programa, serán cubiertos con parte de los recursos obtenidos en virtud de la colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes correspondientes a la primera emisión bajo dicho Programa.

## 2.5 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las siguientes facultades, además de las que le son inherentes de conformidad con las disposiciones legales aplicables:

- Autorizar con su firma el título y cualquier otro documento de la emisión que sea necesario suscribir, habiendo verificado que se cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- Solicitar a las Fideicomitentes por conducto de GEO y al Fiduciario, respectivamente, cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo.
- Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Fideicomiso, así como las que les derivan a las Fideicomitentes y a GEO del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito.
- Efectuar el Cálculo de los rendimientos que se establezca en el Título de que se trate.
- Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera.

- Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse.
- Actuar frente al Fiduciario como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos del principal y/o intereses correspondientes.
- Representar a los Tenedores ante el emisor o ante cualquier autoridad competente.
- Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.
- En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a asamblea de Tenedores, dentro de los diez (10) días siguientes, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de las Fideicomitentes o GEO de cualquier obligación a su cargo derivada del Fideicomiso.

Queda expresamente convenido que cualquier resolución que afecte adversamente los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes, conforme al Fideicomiso, requerirá el voto favorable de la mayoría de éstos en la asamblea correspondiente.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente por lo menos el 10% (diez por ciento) de Certificados Bursátiles Preferentes en circulación de cada Emisión o serie, en su caso, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, incluyendo en su petición los asuntos que hayan de tratarse en dicha Asamblea. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán de publicarse en el Diario Oficial de la Federación y/o en uno de los periódicos de mayor circulación del Distrito Federal, de conformidad con lo que establezca la legislación aplicable, con cuando menos 10 días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea de Tenedores. Las convocatorias deberán incluir el orden del día de la Asamblea.

## 2.6 NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA

Logotipos	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.	Fideicomitentes del Fideicomiso
	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Fiduciario del Fideicomiso
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador

	Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V. Grupo Financiero Multiva	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Corporación GEO, S.A.B. de C.V.	Administrador
	Santamarina y Steta, S.C.	Asesores Legales Externos

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Lic. Francisco Martínez García, Gerente de Relación con Inversionistas, de GEO, con domicilio ubicado en Margaritas 433; Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac; 01050 México, D.F.; al siguiente teléfono, fax o dirección de correo electrónico: (55) 5480-5071, (55) 5554-6064 y [fmartinez@casasgeo.com](mailto:fmartinez@casasgeo.com).

## 3 LA OPERACIÓN DE BURSÁTILIZACIÓN

---

### 3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Durante el curso normal de sus operaciones, las empresas subsidiarias que conforman el grupo corporativo que GEO encabeza (entre las que se encuentran las Fideicomitentes), construyen viviendas de interés social que son vendidas a sus Clientes. Al adquirir una Casa GEO, el Cliente firma un Pagaré y Contrato de Compraventa, a través de los cuales queda debidamente documentado el Derecho de Cobro a favor de las Fideicomitentes. Las Fideicomitentes afectan al Fideicomiso los Derechos de Cobro, mismos que cumplen con los Criterios de Elegibilidad que se determinen para cada Emisión en particular. Una vez que se afecten los Derechos de Cobro al Fideicomiso, éste último emitirá Certificados Bursátiles Preferentes y Certificados Bursátiles Subordinados. Los Certificados Bursátiles Preferentes serán colocados mediante oferta pública en el mercado de valores mexicano y el producto de dicha colocación, menos los gastos relativos a la Emisión serán entregados a GEO por conducto del Fiduciario. Asimismo, los Certificados Bursátiles Subordinados serán entregados a GEO en forma privada a su valor nominal inicial y no generarán rendimientos, sin embargo, su valor nominal inicial se ajustará de conformidad con lo dispuesto en el título respectivo. Los Certificados Bursátiles Subordinados serán amortizados en la fecha de vencimiento prevista, una vez que se haya amortizado el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, en su caso, de los Certificados Bursátiles Preferentes y sus rendimientos, y si hubiere, la Prima por Amortización Anticipada de la totalidad de los Certificados Bursátiles Preferentes de dicha Emisión, y hasta donde alcancen los recursos del Fondo Común correspondiente.

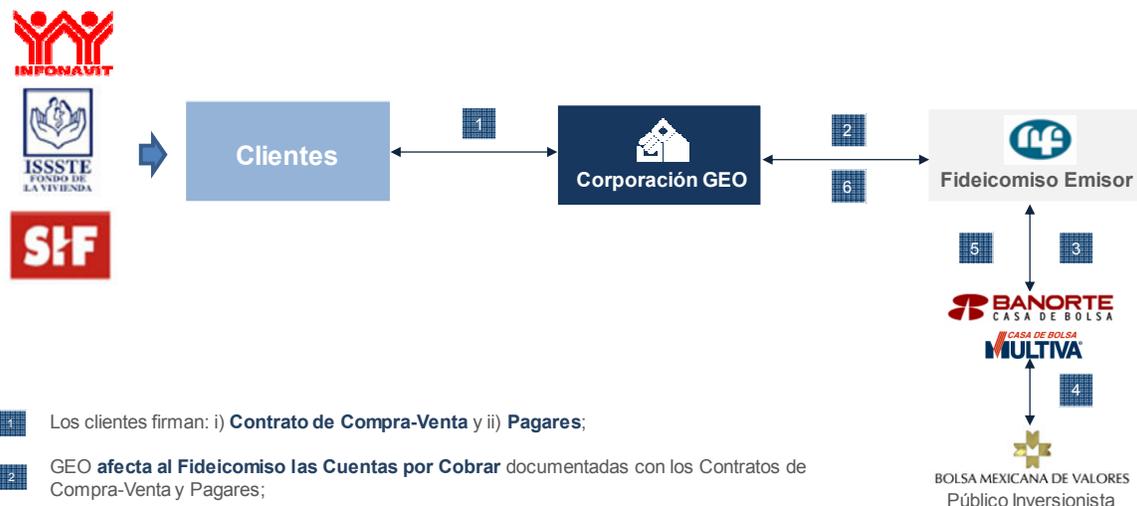
Durante la vigencia de la Emisión, GEO entregará las Casas GEO a los Clientes, quienes a su vez ejercen el crédito hipotecario previamente autorizado y el Instituto de Vivienda respectivo liquida el valor de la Casa GEO a GEO, como comisionista del Fiduciario. GEO entregará el producto de la cobranza de los Derechos de Cobro al Fideicomiso, el cual destinará dichos recursos para el pago de rendimientos y amortización del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes.

Debido a la estructura de la operación, y conforme a lo descrito en el párrafo anterior no es posible que un Cliente llegara a retener el flujo de dinero proveniente de los Institutos de Vivienda. Los Criterios de Elegibilidad establecen que todos los Derechos de Cobro deben de contar con un crédito aprobado por los Institutos de Vivienda y, una vez escriturada la Casa GEO, el Instituto de Vivienda liquida dicho Derecho de Cobro y deposita los recursos directamente en las cuentas bancarias que GEO o las Fideicomitentes le indiquen, por consiguiente, el Cliente no tiene acceso al flujo de dinero.

Para mayor entendimiento, a continuación se incluyen esquemas explicativos respecto de lo anterior:

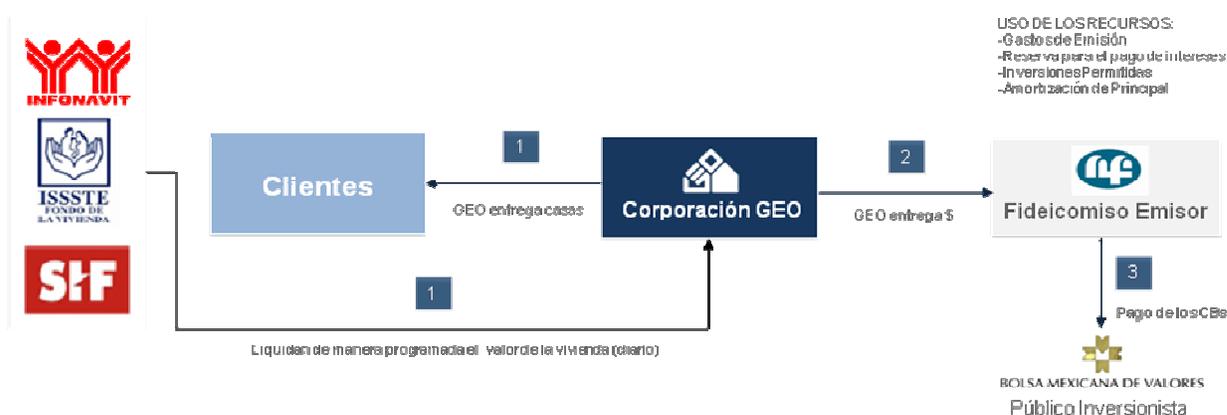
#### 3.1.1.1 Diagrama de la Operación.

### En la fecha de la Emisión



- 1 Los clientes firman: i) **Contrato de Compra-Venta** y ii) **Pagares**;
- 2 GEO **afecta al Fideicomiso las Cuentas por Cobrar** documentadas con los Contratos de Compra-Venta y Pagares;
- 3 El Fideicomiso **emite** los Certificados Bursátiles Preferentes;
- 4 Los Intermediarios Colocadores **colocan los Certificados Bursátiles** Preferentes entre el gran público inversionista;
- 5 Los Intermediarios Colocadores **entregan el producto** de la colocación al Fideicomiso;
- 6 El Fiduciario entrega el producto de la colocación a GEO, menos los gastos relativos a la Emisión.

### Durante la vigencia de la Emisión



- 1 GEO **entrega las casas** a los clientes, quienes a su vez **ejercen el crédito hipotecario**, previamente autorizado, y el **Infonavit, Fovissste o SHF liquida el valor** de la vivienda a GEO (comisionista del Fiduciario);
- 2 GEO entrega el **producto de la cobranza** al Fideicomiso;
- 3 El Fideicomiso **destina el producto de la cobranza** para el pago de los Certificados Bursátiles;
- 4 Las **Inversiones Permitidas** consisten en la **adquisición de nueva cartera** de Cuentas por Cobrar

#### 3.1.1.2 Explicación de la estructura.

*Estructura General.* La bursatilización de Derechos de Cobro a que se refiere el presente Prospecto del programa de Certificados Bursátiles está diseñada bajo un esquema de financiamiento estructurado, en el cual coexisten, respecto de los mismos activos base de las diversas Emisiones (los Derechos de Cobro de las Fideicomitentes), Certificados Bursátiles Preferentes y Certificados Bursátiles Subordinados dentro del mismo Programa, como se determina en el Fideicomiso celebrado con el Fiduciario.

Toda vez que el término de amortización de cada Emisión de Certificados Bursátiles es por un plazo que excede el término máximo de cobro de los Derechos de Cobro Afectados, la estructura permite que el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, y con uso del Efectivo Fideicomitado, lleve a cabo Inversiones Permitidas consistentes en la adquisición de Derechos de Cobro generadas por las Fideicomitentes, con la finalidad de que el plazo de amortización de los Certificados Bursátiles quede debidamente cubierto.

Sin embargo, no se podrán llevar a cabo adquisiciones adicionales de Derechos de Cobro con uso del Efectivo Fideicomitado en aquellos casos que se establezcan en el Título respectivo y que se den a conocer en el Suplemento correspondiente.

Dentro de la propia estructura legal del Programa existen ciertos aspectos de especial importancia que se mencionan en el presente Prospecto. Para cada Emisión que se realice habrá una transmisión de la titularidad de los Derechos de Cobro de las Fideicomitentes en favor del Fideicomiso como vehículo emisor de los valores. Adicionalmente, existe una cobranza o servicio adecuado de los activos que se bursatilizan, considerando a las Fideicomitentes y/o el Administrador como las entidades que serán responsables de dicha cobranza y la naturaleza de dichos activos.

A su vez, cada Emisión podrá contar con una Fianza para asegurar el cumplimiento de la obligación de las Fideicomitentes consistente en la terminación de las Casas GEO con base en el Programa de Terminación. La Fianza designa como beneficiario al Fiduciario. El monto afianzado estará determinado con base en la estructura de cada Emisión.

*Transmisión de la Cartera.* Las obligaciones de pago de los Clientes que han firmado el Contrato de Compraventa con las Fideicomitentes se encuentran documentadas con Pagarés. Los derechos de crédito que se derivan de tales documentos son los que se transmiten al Fideicomiso, los cuales servirán de base para la Emisión de los Certificados Bursátiles. Los derechos de crédito derivados de dichos Pagarés se transmitirán al Fiduciario mediante cesiones ordinarias conforme a la legislación aplicable.

Las transmisiones de Cartera de las Fideicomitentes al Fideicomiso se sujetarán a ciertos Criterios de Elegibilidad con el objeto de reducir los riesgos inherentes de la Cartera en cuestión. Dichos Criterios de Elegibilidad se encontrarán determinados en el Título, en el Suplemento y se darán a conocer en el aviso de oferta pública respectivo. Asimismo, en los casos de adquisiciones de Derechos de Cobro Adicionales se deberán observar los mismos Criterios de Elegibilidad.

*Emisión de Certificados Bursátiles.* Los Certificados Bursátiles que emita el Fideicomiso podrán ser de dos series: Certificados Bursátiles Preferentes (SERIE I) y Certificados Bursátiles Subordinados (SERIE II).

Los Certificados Bursátiles Preferentes serán colocados a su valor nominal y generarán un rendimiento conforme se establecerá en el Título y en el Suplemento, y se dé a conocer en el aviso de oferta pública respectivo. Tratándose de los Certificados Bursátiles Subordinados, no generarán rendimientos ni se inscribirán en el Registro Nacional de Valores, ni serán listados en la BMV u otra bolsa de valores.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes tendrán el derecho: (i) al pago de la parte alícuota de los rendimientos fijados en el Título, en el Suplemento y dados a conocer en el aviso de

oferta pública respectivo; (ii) a la amortización a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado al vencimiento o anticipadamente, según se establezca en el Título; y (iii) al pago de la Prima por Amortización Anticipada, en su caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles Preferentes serán amortizados con preferencia a los Certificados Bursátiles Subordinados.

*Cobranza de la Cartera.* Dada la naturaleza de los Contratos de Compraventa y Pagarés (monto, pulverización, dispersión geográfica, etc.) que dan lugar a los Derechos de Cobro, se ha considerado que sea el Administrador, o en su caso, las mismas Fideicomitentes, con base en el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, quienes lleven a cabo la cobranza de la Cartera transmitida al Fideicomiso.

Para dicho propósito, las Fideicomitentes y el Administrador celebrarán con el Fiduciario el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, con base en el cual actuarán como comisionistas del Fiduciario y realizarán todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para llevar a cabo: (i) el cobro efectivo de todas los Derechos de Cobro Afectados y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Cobro Afectados.

*Naturaleza del Instrumento.* El vehículo más apropiado para llevar a cabo la bursatilización es el Fideicomiso por la flexibilidad jurídica que presenta esta figura y por la disminución del riesgo asociado con la propia generadora, al constituir un patrimonio independiente que será la base de la Emisión. Al respecto se ha considerado que los valores idóneos a ser emitidos por dicho Fideicomiso sean Certificados Bursátiles, por la propia naturaleza de esta operación. Como se mencionó anteriormente se emitirán Certificados Bursátiles Preferentes y Certificados Bursátiles Subordinados.

Para lograr el mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión, dadas las características de término de amortización de los Certificados Bursátiles y la vida promedio de los Derechos de Cobro Afectados, se estableció un mecanismo de Cesiones Adicionales de Cartera haciendo uso del efectivo que se vaya generando en el Fideicomiso.

*Aforo.* La estructura de cada Emisión de los Certificados Bursátiles implicará un aforo o apoyo crediticio interno para la misma, dado que el valor de los Certificados Bursátiles Subordinados será liquidado una vez que el valor nominal de los Certificados Bursátiles Preferentes sea pagado en su totalidad. El aforo de los Certificados Bursátiles Preferentes comprenderá la diferencia entre el valor nominal de los mismos y el valor nominal de los Derechos de Cobro Afectados que correspondan al Fondo Común, más el monto de los rendimientos que en su caso hubiere.

*Cobranza y Depósito de Recursos.* Para que la cobranza de los Derechos de Cobro Afectados, base de la Emisión, sea eficaz y oportuna, se celebró el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito de fecha 29 de marzo de 2011 entre las Fideicomitentes y el Administrador, actuando como Comisionistas y Depositarias; y el Fiduciario actuando como Comitente y Depositante. Por medio de dicho contrato, el Fiduciario otorgó a las Fideicomitentes una comisión mercantil a fin de que éstas lleven a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para realizar: (i) el cobro efectivo de todas los Derechos de Cobro Afectados y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Cobro Afectados.

Igualmente y con el objeto de que las Fideicomitentes lleven a cabo por cuenta del Fiduciario la guarda, administración y cobranza de todas los Derechos de Cobro Afectados, el Fiduciario entregará en depósito al Administrador y, en su caso, a las Fideicomitentes, los Contratos de Compraventa y Pagarés.

La forma de realizar el cobro y administración de los Derechos de Cobro es la siguiente: el Administrador y, en su caso, las Fideicomitentes, realizarán el cobro de los Derechos de Cobro Afectados a su vencimiento, por orden y cuenta del Fiduciario y pondrá a disposición de éste por

conducto del Administrador, el importe total de dicho cobro el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de dicho cobro, en la cuenta que para tal efecto mantendrá el Fiduciario en una institución bancaria de México. El cobro deberá ser por el monto del valor nominal especificado en los Contratos de Compraventa o en los Pagarés, en cuyo caso de discrepancia, prevalecerá el de éstos sobre aquéllos. Mientras cualquier cantidad líquida en poder de las Fideicomitentes, el Administrador, o de sus representantes al amparo del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito no haya sido debidamente acreditada a la cuenta bancaria, las Fideicomitentes, el Administrador y los directivos, empleados, agentes, representantes y cualquier persona que esté encargada de llevar a cabo cualquier acto con la finalidad de afectar dichos Derechos de Cobro al Fideicomiso, serán solidariamente responsables de cualquier quebranto, robo, desvío, extravío o de cualquier otra manera, pérdida de dicha cantidad.

Las Fideicomitentes notificarán diariamente, en su caso, por conducto del Administrador al Fiduciario, el importe total de las cantidades en efectivo acreditadas por las Fideicomitentes a la cuenta bancaria, mediante la entrega de un informe diario de cobranza.

Las Fideicomitentes y/o el Administrador, pagarán al Fiduciario una pena convencional igual al 5.0% del importe total de cualquier cantidad que haya sido cobrada y no acreditada en tiempo a la cuenta bancaria, por cada día de retraso, sin perjuicio de las demás acciones o derechos que correspondan al Fiduciario, y sin perjuicio de las demás responsabilidades de cualquier naturaleza a cargo de las Fideicomitentes y el Administrador. Dicha pena convencional quedará en beneficio del Fondo Común de la Emisión, para ser distribuida en su oportunidad, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso. No obstante lo anterior, en el caso de cheques salvo buen cobro que sean entregados por los Clientes a las Fideicomitentes como pago, el plazo se ampliará por el tiempo estrictamente necesario para hacerlo líquido.

### 3.1.1.3 Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es el órgano encargado de analizar y autorizar las adquisiciones adicionales de Derechos de Cobro. Dicho Comité Técnico cuenta, entre otras, con las facultades para determinar los términos de las adquisiciones de Derechos de Cobro Adicionales. Las principales características del Comité Técnico, sus funciones y facultades, son las siguientes:

#### *Integración:*

El Comité Técnico estará integrado por 5 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados: (i) un miembro propietario y su respectivo suplente, por las Fideicomitentes por conducto de GEO; (ii) tres miembros propietarios y sus respectivos suplentes, por parte del Representante Común, y (iii) un miembro propietario y su respectivo suplente, por el Fiduciario, quien solamente tendrá derecho de voto para el caso de deliberaciones y resoluciones sobre Inversiones Permitidas, consistentes en la adquisición de Derechos de Cobro Adicionales, pudiendo en su caso vetar las resoluciones que pongan en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

#### *Sesiones del Comité Técnico:*

Las sesiones podrán celebrarse en cualquier tiempo y cuantas veces sea necesario para lograr los fines del Fideicomiso, en cada caso previa convocatoria de cualquiera de los miembros o del Fiduciario, siendo presididas por el miembro designado para tal efecto.

De toda sesión del Comité Técnico se levantará un acta que contenga una descripción de las deliberaciones y todas y cada una de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico en dicha sesión, que será firmada por todos los Miembros presentes en la misma, excepto para el caso de aquellos miembros con voz pero sin voto, no será necesaria la firma de los mismos.

Toda convocatoria a una sesión del Comité Técnico, deberá constar por escrito y ser firmada por quien la haga, contener los asuntos del Orden del Día para dicha sesión, así como la fecha, hora y

lugar de celebración, que en todo caso será en la Ciudad de México, Distrito Federal. No será necesaria la convocatoria cuando, al momento de la votación del Comité Técnico, estén presentes la totalidad de sus miembros propietarios, o suplentes que substituyan a los primeros.

Para que el Comité Técnico sesione válidamente, deberá estar presente la mayoría de los miembros propietarios o suplentes, en el caso de ausencia de los mismos; y para que sus resoluciones sean válidas, deberán ser adoptadas por la mayoría de los miembros presentes.

*Funciones, facultades y responsabilidades:*

- Autorizar e instruir al Fiduciario para que emita los Certificados Bursátiles señalando las características principales de los mismos, así como de la Emisión de que se trate, incluyendo los Criterios de Elegibilidad, en su caso.
- Instruir al Fiduciario para que entregue a las Fideicomitentes por conducto de GEO, los Recursos Netos de la Emisión de que se trate.
- Instruir al Fiduciario para que celebre, en su caso los contratos y convenios necesarios para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- Instruir al Fiduciario para que suscriba con las Fideicomitentes y con GEO o en su caso modifique el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito.
- Instruir al Fiduciario para que designe apoderados y les otorgue los poderes generales o especiales que el propio Comité Técnico determine.
- Instruir al Fiduciario respecto de todas y cada una de las medidas que el Fiduciario deberá adoptar respecto de la defensa Fideicomiso.
- Instruir al Fiduciario respecto de aportaciones adicionales de efectivo y de Derechos de Cobro.
- Instruir al Fiduciario para que pague a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según sea el caso, junto con los rendimientos y la Prima por Amortización Anticipada, en su caso, de dichos Certificados Bursátiles Preferentes, conforme a los términos y condiciones del Suplemento y Título que corresponda a cada una de las Emisiones.
- En su caso, instruir al Fiduciario para que éste contrate al Supervisor, y solicite, cuando sea procedente su intervención
- En general, resolver cualquier cuestión relativa con la Fianza, en caso de que se haya contratado.
- En general, resolver consultas de todo tipo relacionadas con el presente Fideicomiso, interpretarlo y ejercer todos los poderes y facultades necesarios o convenientes, y cumplir con todas las obligaciones y responsabilidades inherentes, al debido cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

**3.1.1.4 Fondos Comunes**

Cada Emisión al amparo del Programa, así como los recursos bajo las mismas, deberán mantenerse en cuentas separadas, y los recursos correspondientes a un Fondo Común, no podrán traspasarse a otro. Se encuentra prohibida la utilización de recursos correspondientes a Emisiones distintas para solventar obligaciones de otras tantas. Asimismo, los Tenedores de Certificados

Bursátiles de una Emisión determinada, no podrán acceder a recursos correspondientes a otras. El depósito, transferencia o distribución de fondos de un Fondo Común es responsabilidad, ya de GEO, ya del Comité Técnico, como se prevé en el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito, y en el Fideicomiso, respectivamente.

## **3.2 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

### **3.2.1 Descripción de los Derechos de Cobro Afectados**

Los Derechos de Cobro Afectados formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y las contraprestaciones que se obtengan al amparo del mismo servirán como la principal fuente de pago de los Certificados Bursátiles Preferentes.

Durante el curso normal de sus operaciones, las Fideicomitentes celebran, para la enajenación a los Clientes de las Casas GEO, Contratos de Compraventa con los mismos, y estos últimos suscriben los Pagarés en su favor, a través de los cuales queda debidamente documentado un Derecho de Cobro. Del universo de Derechos de Cobro, y con base en los Criterios de Elegibilidad que al efecto se establezcan, se seleccionarán aquellas que cumplan con tales requisitos y se transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso como Derechos de Cobro Afectados.

Debido a la estructura de la operación, y conforme a lo descrito en el párrafo anterior no es posible que un Cliente llegara a retener el flujo de dinero proveniente de los Institutos de Vivienda. Los Criterios de Elegibilidad establecen que todas los Derechos de Cobro deben de contar con un crédito aprobado por los Institutos de Vivienda y, una vez escriturada la Casa GEO, el Instituto de Vivienda liquida dicho Derecho de Cobro y deposita los recursos directamente en el Fideicomiso o en las cuentas bancarias que las Fideicomitentes le indiquen, por consiguiente, el Cliente no tiene acceso al flujo de dinero.

De los recursos que se obtengan con el pago de las Casas GEO relativas a los Derechos de Cobro Afectados, se cubrirán los montos de principal y accesorios de los Certificados Bursátiles Preferentes, y una vez cubiertos estos, se procederá al pago del principal de los Certificados Bursátiles Subordinados, en virtud de que los mismos no generan intereses.

Asimismo, en los casos de adquisiciones de Derechos de Cobro Adicionales se deberán observar los mismos Criterios de Elegibilidad.

En el Suplemento respectivo a cada Emisión, se incluirá la información que permita clasificar de manera relevante los Derechos de Cobro Afectados, tales como grado de concentración, antigüedad, ubicación, etc.

A continuación se incluye un ejemplo práctico de cómo se calcula el Aforo, suponiendo un monto de emisión de \$200,000.00 (en miles de pesos):

*a) Al momento de la Emisión:*

Suma del total de los Derechos de Cobro cedidos al Fideicomiso	337,616
(+) Efectivo Disponible	0
<i>Derechos Cobrados</i>	0
<i>(+) Productos Financieros</i>	0
<i>(-) Pago de Intereses</i>	0
<u><i>(-) Efectivo para la adquisición de nuevos Derechos de Cobro</i></u>	<u>0</u>
<b>(+) Reserva para Pago de Intereses</b>	<b>_____</b>
<b>(=) Valor del Patrimonio</b>	<b>337,616</b>
Aforo = $\frac{\text{Valor del Patrimonio}}{\text{Monto de la Emisión (Certificados Bursátiles)}}$	$\frac{337,616}{250,000} = 1.35$

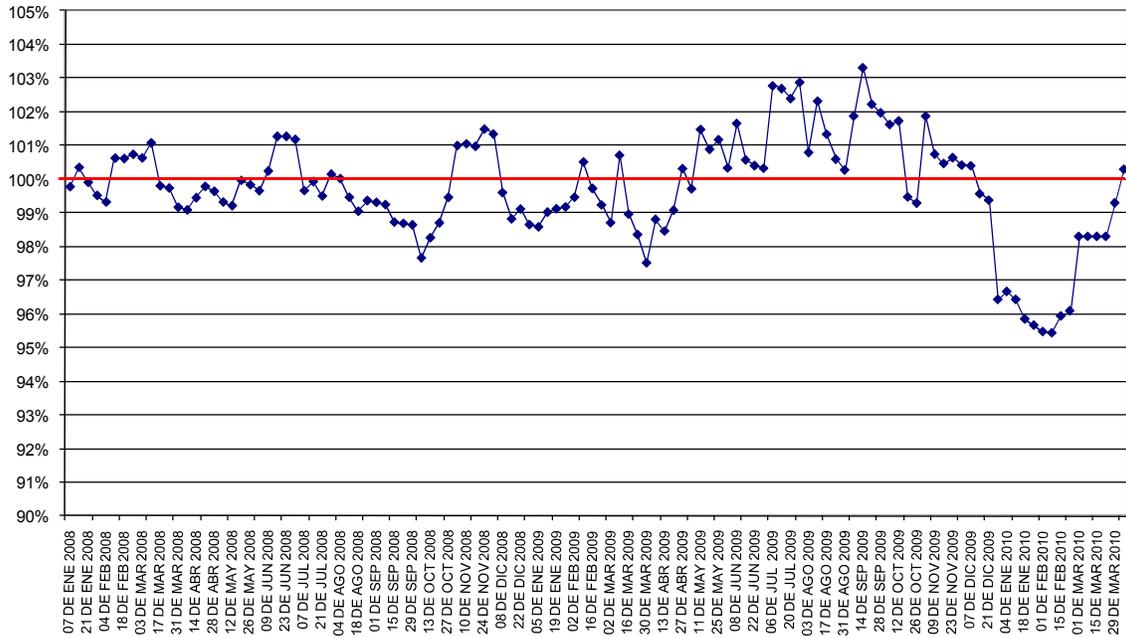
*b) En la operación:*

Suma del total de los Derechos de Cobro cedidos al Fideicomiso	327,616
(+) Efectivo Disponible	4,119
<i>Derechos Cobrados</i>	828,867
<i>(+) Productos Financieros</i>	2,010
<i>(-) Pago de Intereses</i>	10,996
<u><i>(-) Efectivo para la adquisición de nuevos Derechos de Cobro</i></u>	<u>815,763</u>
<b>(+) Reserva para Pago de Intereses</b>	<b><u>6,545</u></b>
<b>(=) Valor del Patrimonio</b>	<b>338,279</b>
Aforo = $\frac{\text{Valor del Patrimonio}}{\text{Monto de la Emisión (Certificados Bursátiles)}}$	$\frac{338,279}{250,000} = 1.35$

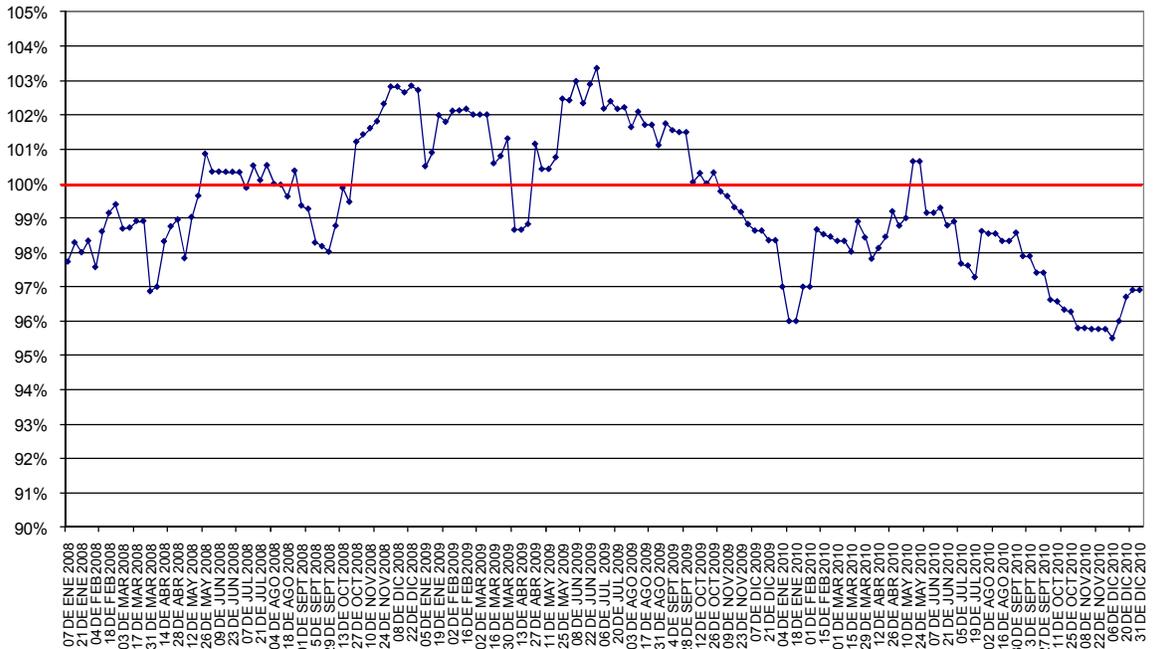
### 3.2.2 Evolución de los Derechos de Cobro

Previamente a la implementación del Programa, algunas subsidiarias de GEO llevaron a cabo un programa de certificados bursátiles fiduciarios cuyas características resultaron sustancialmente similares a las del presente Programa, y a cuyas emisiones les fueron otorgadas las claves de pizarra "GEOCB04" y "GEOCB05". En dicha estructura, se aportaron al patrimonio del fideicomiso constituido para cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios, derechos futuros de cobro de las fideicomitentes de tal fideicomiso. El comportamiento llevado por los mismos resultó como se indica en las siguientes gráficas:

### CUMPLIMIENTOS GEOCB04 2008 - 2010



### CUMPLIMIENTO GEOCB05 2008 - 2010



Las gráficas anteriores, deberán entenderse de la manera siguiente: Los porcentajes indican el monto real cobrado acumulado a la fecha del reporte de flujo de cobranza, en comparación con el

esperado ('y'); por otra parte, la línea horizontal ('x') dispone la fecha en que dicho reporte fue rendido. Así, el 100% significa que en la fecha indicada, se cobró la misma cantidad de dinero que dispuso la expectativa de cobranza proyectada para dicho periodo. Las emisiones "GEOCB04" y "GEOCB05" muestran históricos de cumplimiento de mínimo 96% y máximo 103%, lo que indica el buen desempeño de la estructura.

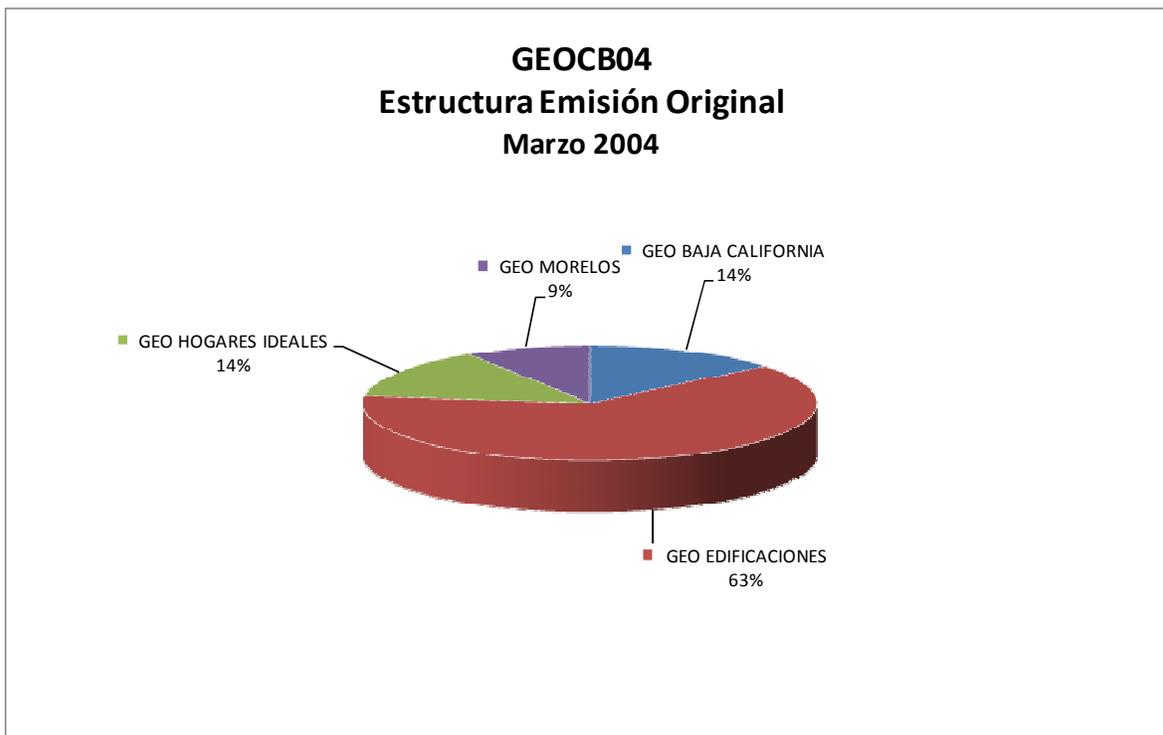
Asimismo, las características generales de dichas emisiones se disponen a continuación:

Clave de la emisión	Fecha de emisión	Frecuencia de pagos	Tasa de interés
GEOCB 04	Mar-04	<i>Intereses: cada 91 días.</i> <i>Principal: al vencimiento</i>	CETES 91 + 0.90%
GEOCB 05	Mar-05	<i>Intereses: cada 91 días.</i> <i>Principal: al vencimiento.</i>	CETES 91 + 0.91%

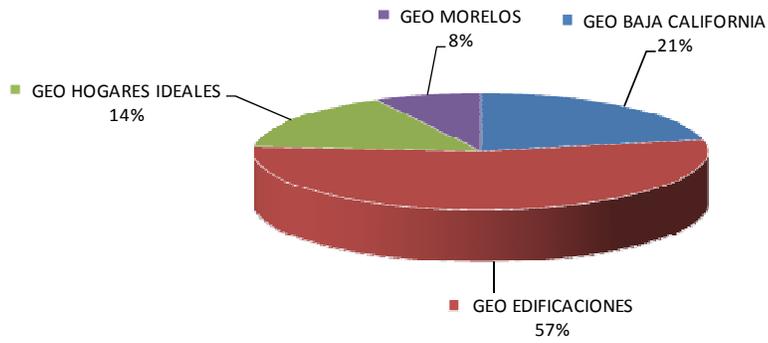
Las emisiones "GEOCB04" y "GEOCB05" muestran históricos de cumplimiento de mínimo 96% y máximo 103%, lo que indica el buen desempeño de la estructura.

Al 31 de diciembre 2009 el total del patrimonio de la emisión "GEOCB04" resultó de \$289,559,355.00 y para la emisión "GEOCB05", por \$428,386,300.00. Asimismo, al 31 de diciembre de 2010, el total del patrimonio de la emisión "GEOCB05" resultó de \$234,791,129.16. Actualmente, ambas emisiones se encuentran vencidas, siendo las mismas amortizadas satisfactoriamente en tiempo y forma.

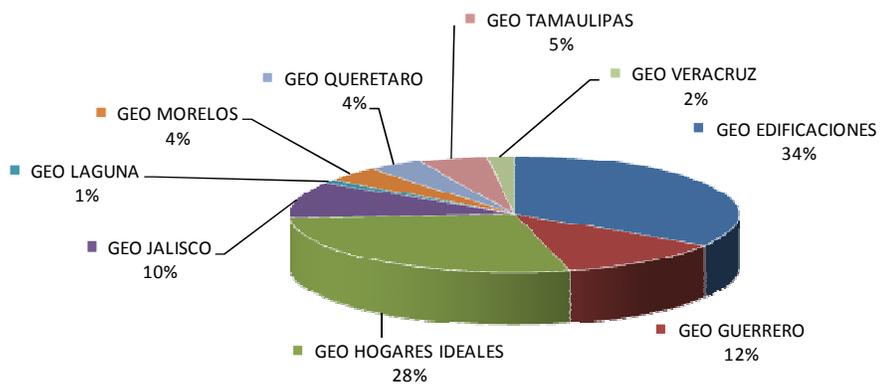
Asimismo, a continuación se contienen gráficos que muestran la distribución de los derechos futuros de cobro que se afectaron al fideicomiso emisor de los certificados bursátiles fiduciarios "GEOCB04" y "GEOCB05", en su estructura original y al 31 de diciembre de 2010 (para el caso de "GEOCB05").



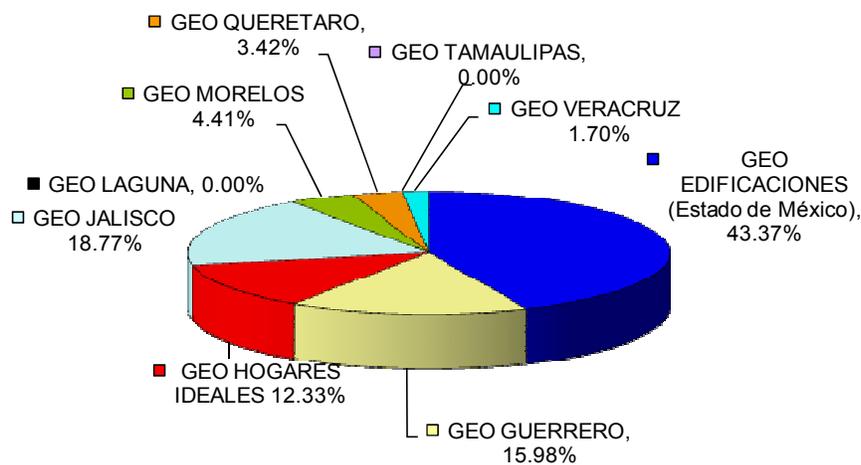
### Emisión GEOCB04 Estructura a Marzo 2010



### GEOCB05 Estructura Emisión Original Marzo 2005



### Emisión GEOCB05 Estructura al 31 de diciembre de 2010



Los Criterios de Elegibilidad para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Derechos de Cobro, se contendrán en el o los Suplementos que se elaboren para cada una de las Emisiones llevadas a cabo al amparo del presente Programa. Dichos criterios, generalmente varían de acuerdo al Instituto de Vivienda de que se trate.

Asimismo, se ha previsto que las Emisiones puedan contar con un aforo o apoyo crediticio.

### 3.2.3 Contratos y Acuerdos

#### 3.2.3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso

A continuación se presenta un breve resumen de las disposiciones más relevantes del Fideicomiso. Dicho resumen no pretende ser exhaustivo; sino servir de apoyo para el análisis de los posibles inversionistas. Una copia del mismo forma parte del presente Prospecto, como anexo.

#### Partes:

**Fideicomitentes:** GEO Baja California, S.A. de C.V., GEO D.F., S.A. de C.V., GEO Edificaciones, S.A. de C.V., GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V., GEO Guerrero, S.A. de C.V., GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V., GEO Jalisco, S.A. de C.V., GEO Noreste, S.A. de C.V., GEO Monterrey, S.A. de C.V., GEO Morelos, S.A. de C.V., GEO Puebla, S.A. de C.V., GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V., GEO Tamaulipas, S.A. de C.V., GEO Veracruz, S.A. de C.V. y Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.

**Fiduciario:** Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

**Fideicomisarios en primer lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes.

Fideicomisarios en Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados.  
segundo lugar:

*Fines:*

- Que el Fiduciario, a través de las Fideicomitentes y GEO, guarde, conserve y administre los Derechos de Cobro Afectados conforme al Fideicomiso y al Contrato de Comisión Mercantil y Depósito.
- Que el Fiduciario, por instrucción y autorización del Comité Técnico, administre e invierta el Efectivo Fideicomitado en Inversiones Permitidas.
- Que el Fiduciario, con base en cada Fondo Común, establezca el Programa para llevar a cabo una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Preferentes y Subordinados en los montos, series y demás términos y condiciones establecidos en los Suplementos y Títulos respectivos, en atención a las instrucciones del Comité Técnico, y conforme a las autorizaciones de la CNBV.
- Que el Fiduciario, por conducto de los Intermediarios Colocadores autorizados para tal efecto, lleve a cabo la Colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes emitidos, en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras, y conforme a la autorización que dichos agentes intermediarios reciban de la CNBV.
- Que el Fiduciario, entregue el Producto Neto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes de cada Emisión a GEO conforme a lo establecido en dicho Fideicomiso.
- Que el Fiduciario entregue a GEO en forma privada todos y cada uno de los Certificados Bursátiles Subordinados conforme a cada Emisión de los mismos, sobre los cuales quedará obligado a adquirirlos a su valor nominal y en la misma fecha en la que se coloquen los Certificados Bursátiles Preferentes.
- Que el Fiduciario celebre, previa instrucción del Comité Técnico, los contratos o convenios que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo el Contrato de Comisión Mercantil y Depósito.
- Que el Fiduciario, en el caso que GEO así lo solicite y previa instrucción del Comité Técnico en dicho sentido, (i) entregue a las Fideicomitentes por conducto de GEO, y sin responsabilidad para el Fiduciario, una parte o la totalidad de los Derechos de Cobro Afectados, contra la entrega por parte de la propia GEO, de efectivo por una cantidad total que sea igual o superior al valor nominal de dichos Derechos de Cobro Afectados; (ii) lleve a cabo cualesquier actos necesarios o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores como consecuencia de la entrega señalada; (iii) reciba afectaciones adicionales de efectivo y/o Derechos de Cobro, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y de común acuerdo con GEO; (iv) lleve a cabo Inversiones Permitidas; (v) le devuelva a las Fideicomitentes, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, Derechos de Cobro o efectivo; y (vi) en su caso, tome las medidas necesarias para reclamar la Fianza, y aplicar el importe que hubiere recibido, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.
- Que el Fiduciario pague a los Tenedores de Certificados Bursátiles Preferentes, con cargo al Fondo Común respectivo, el valor nominal o el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Preferentes correspondiente, más los rendimientos, incluyendo en su caso los intereses moratorios, que los mismos hubiesen generado conforme a los términos y condiciones del Suplemento y el Título correspondientes.

- Que el Fiduciario, una vez que se haya amortizado el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Preferentes de la Emisión o serie respectiva mas los rendimientos generados a esa fecha (y en su caso, la Prima por Amortización Anticipada), y si hubiere Efectivo Fideicomitado y/o Derechos de Cobro Afectados en el Fondo Común correspondiente, con ellos amortice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Subordinados de dicha Emisión.
- Que el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico, amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles, de conformidad con los términos y condiciones del Suplemento y Título respectivo.
- Que el Fiduciario otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas y conforme a las instrucciones del Comité Técnico para tal efecto.
- Que el Fiduciario enajene a las Fideicomitentes por conducto de GEO, aquellos Derechos de Cobro Cancelados del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- Que el Fiduciario realice las Inversiones Permitidas.
- Que el Fiduciario, atendiendo las observaciones e indicaciones del Comité Técnico, entregue a las Fideicomitentes respectivas los Derechos de Cobro que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

*Patrimonio del Fideicomiso:*

El Patrimonio del Fideicomiso, estará constituido por:

- Los Derechos de Cobro Afectados, en el entendido de que las Casas GEO materia de los Contratos de Compraventa, en ningún momento y por ninguna causa, constituirán parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- El Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor, en su caso) conforme a cualquier Derecho de Cobro Afectado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas y el efectivo producto de la Colocación.
- Aquellas cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso para el pago de la Prima por Amortización Anticipada.
- En su caso, la cantidad en efectivo, producto de la cobranza de la Fianza.
- Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes que se afecten al Patrimonio del Fideicomiso para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso, conforme a los términos del mismo.

*Prelación de pagos del Fideicomiso:*

Con cargo al Fondo Común de la Emisión de que se trate, en el orden de prelación que se señala, se pagarán los conceptos enumerados a continuación:

- (a) Los honorarios del Fiduciario y del Representante Común.

- (b) En su caso, los honorarios y demás gastos derivados de la contratación la persona designada por el Comité Técnico para la verificación de la continuidad en la construcción de las Casas GEO, así como las erogaciones relativas al desarrollo de su función.
- (c) Anualmente, los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.
- (d) El monto de los fondos y reservas constituidos al amparo del Fideicomiso, conforme se establezca en el Suplemento y Título correspondiente.
- (e) La amortización del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, en su caso, de los Certificados Bursátiles Preferentes o, en su caso, la integración de un fondo de pago de principal.
- (f) La Prima por Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico y a lo establecido en el Suplemento y Título respectivo.
- (g) Honorarios, gastos y costos que se causen con motivo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, que al efecto autorice el Comité Técnico.
- (h) Cualquier otro gasto que autorice el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- (i) La amortización de los Certificados Bursátiles Subordinados.

*Aportaciones:*

1. La afectación de Derechos de Cobro documentados en los Contratos de Compraventa y los Pagarés, se perfeccionan mediante (i) la celebración por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO y el Fiduciario, de un Contrato de Cesión, (ii) el Endoso en todos y cada uno de los Pagarés, (iii) el Informe de los Auditores sobre la existencia de los Derechos de Cobro que constituirán el Fondo Común de la Emisión respectiva; y (iv) la entrega virtual que hacen las Fideicomitentes por conducto de GEO al Fiduciario de dichos Derechos de Cobro. Queda entendido que los Derechos de Cobro, no incluyen algún derecho real, de cualquier naturaleza sobre las Casas GEO, objeto del Contrato de Compraventa con los Clientes, por lo que, en ningún momento, se podrá interpretar que el Fiduciario adquiere algún derecho y obligación sobre las Casas GEO, o que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Preferentes, adquieren algún derecho u obligación sobre dichos derechos reales.
2. Las Fideicomitentes deberán notificar, respectivamente a cada uno de sus Clientes, la cesión anterior,; en el entendido, de que las Fideicomitentes podrán emplear otros métodos legales para futuras afectaciones de Derechos de Cobro. Asimismo, dicha notificación podrá tenerse por realizada y el presente requisito por cumplido, si al momento de celebración del Contrato de Compraventa, el Cliente autoriza la cesión de los Derechos de Cobro respectivos.
3. Las Fideicomitentes, por conducto de GEO, podrán afectar al presente Fideicomiso, en cualquier tiempo durante la vigencia del mismo, Derechos de Cobro que hayan celebrado o celebren, respectivamente con sus Clientes en el futuro, para constituir o reconstituir un Fondo Común.
4. El Fiduciario llevará a cabo Inversiones Permitidas consistentes en adquirir mediante Cesiones Adicionales, Derechos de Cobro Adicionales que cumplirán con los Criterios de Elegibilidad establecidos para tal efecto en el Suplemento y Título correspondientes, con la finalidad de mantener las características y monto del Fondo Común dentro de los parámetros establecidos en el Fideicomiso.

5. Cuando uno o varios de los Derechos de Cobro Afectados que integran un Fondo Común, se conviertan en Derechos de Cobro Cancelados, las Fideicomitentes, por conducto de GEO deberán readquirir dichos Derechos de Cobro Cancelados a su valor nominal, en el monto establecido en cada Pagaré. Esta readquisición se efectuará de tal forma, que no se vea mermado o disminuido el Patrimonio del Fideicomiso.
6. Las Fideicomitentes por conducto de GEO tendrán el derecho más no la obligación de afectar al presente Fideicomiso, en cualquier tiempo durante la vigencia del mismo, cantidades adicionales de efectivo o de Derechos de Cobro, pudiendo éstas readquirir a valor nominal por conducto de GEO, pero a cuenta de éstas, los Derechos de Cobro Afectados al Fideicomiso.
7. GEO será responsable en todo momento de la concentración y clasificación de los Derechos de Cobro a ser afectados al Fideicomiso respecto de cada una de las Fideicomitentes. El Fiduciario, únicamente llevará un control global por Emisión de los Derechos de Cobro Afectados, sin ser su responsabilidad el identificar o contar con un registro individualizado de los Derechos de Cobro Afectados por cada una de las Fideicomitentes al presente Fideicomiso, ya que dicha afectación se realiza por conducto de GEO.

#### *Contratación de Fianzas*

Las Fideicomitentes, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de su obligación, consistente en la Terminación de las Casas GEO, contratarán fianzas de cumplimiento a más tardar a la fecha de autorización del Suplemento respectivo, con una o varias afianzadoras mexicanas debidamente autorizadas, conforme a las instrucciones del Comité Técnico. La contratación o no de dicha Fianza para cada una de las Emisiones será acordado por el Comité Técnico.

Las pólizas de las Fianzas que al efecto emita la afianzadora correspondiente deberán designar como beneficiario al Fiduciario, siendo las primas y gastos accesorios y de mantenimiento de dichas Fianzas a cargo de GEO. El monto afianzado deberá ser determinado con base en la estructura de cada Emisión, mismo que, en su caso, será ratificado por el Comité Técnico cuando autorice llevar a cabo una Emisión.

#### *Supervisión*

Con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones de las Fideicomitentes, el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, podrá contratar los servicios de un Supervisor, quien vigilará y reportará según sea requerido por el Comité Técnico, en cada caso, el cumplimiento de las obligaciones de las Fideicomitentes respecto a la Terminación de las Casas GEO y el cumplimiento del Programa de Terminación y obtención de Dictamen de Habitabilidad, para lo cual las Fideicomitentes por conducto de GEO, en su caso entregarán al Supervisor la información y documentación necesaria. El reporte que elabore el Supervisor, se entregará directamente al Comité Técnico.

#### *Prelación de Pagos*

Las cantidades que reciban las Fideicomitentes por conducto de GEO por el producto de colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes respecto de la Emisión de que se trate, estarán sujetas a las ciertas deducciones.

Con cargo al Fondo Común de la Emisión de que se trate, en el orden de prelación que se señala, se pagarán los conceptos enumerados a continuación:

1. Los honorarios fiduciarios y los honorarios del Representante Común.

2. Los honorarios y demás gastos derivados de la contratación del Supervisor.
3. Anualmente, los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, salvo los causados en el primer año.
4. El monto del Fondo de Reserva para el pago de rendimientos de los Certificados Bursátiles Preferentes, así como el monto del Fondo de Liquidez conforme se establezca en el Suplemento y Título correspondiente.
5. Amortización del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, en su caso, de los Certificados Bursátiles Preferentes o, en su caso, la integración de un fondo de pago de principal.
6. La Prima por Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles.
7. Honorarios, gastos y costas que se causen con motivo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, que al efecto autorice el Comité Técnico.
8. Cualquier otro gasto que autorice el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
9. Amortización del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Subordinados de conformidad con lo establecido en el Suplemento y Título respectivo y previo acuerdo del Comité Técnico.

*Comité Técnico:*

Ver el Apartado “3.1.1.3 Comité Técnico” de este Prospecto.

*Fondos Comunes:*

El Patrimonio del Fideicomiso será dividido en tantos fondos, como Emisiones haya, en el entendido de que cada Fondo Común contará con propias cuentas bancarias, de inversión y partidas contables, sin que pueda llegar a utilizarse una o varias cuentas para albergar recursos de distintas Emisiones o Fondos Comunes, ni transferirse recursos entre los distintos fondos.

Integración. Cada Fondo Común, será constituido por el importe total, en su conjunto, de los Derechos de Cobro Afectados en cada ocasión por las Fideicomitentes por conducto de GEO al presente Fideicomiso y por el Efectivo Fideicomitado, mas los bienes que en su caso, se aporten expresamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Márgenes. Cada Emisión de Certificados Bursátiles estará respaldada por el Fondo Común que le corresponda, el cual incluirá un margen prudente de seguridad, definido como un aforo mínimo o fondo de reserva de liquidez.

Cuentas Individuales. En el caso de que una Emisión comprenda diferentes series de Certificados Bursátiles, con distintos vencimientos o amortizaciones, el Fondo Común de la Emisión se subdividirá en igual número de cuentas individuales por serie.

**3.2.3.2 Extracto del Contrato de Cesión**

A continuación se presenta un breve resumen de las disposiciones más relevantes del Contrato de Cesión. Dicho resumen no pretende ser exhaustivo; sino servir de apoyo para el análisis de los posibles inversionistas. Una copia del mismo forma parte del presente Prospecto, como anexo.

*Partes:*

Las Fideicomitentes, por conducto de GEO, como cedentes.

El Fiduciario, como cesionario.

*Cesión:*

Las Fideicomitentes, por conducto de GEO, afectan al Fideicomiso todos y cada uno de los Derechos de Cobro Afectados, para lo cual los ceden expresa e irrevocablemente y los entregan virtualmente al Fiduciario, libres de toda carga, gravamen o limitación de dominio alguno. Las Fideicomitentes se reservan el derecho de readquirir los Derechos de Cobro Afectados.

Las Fideicomitentes cederán los Derechos de Cobro a su valor nominal, reservándose el derecho de readquirirlas conforme los términos del Fideicomiso.

La cesión de derechos se perfecciona mediante (i) el Contrato de Cesión, (ii) el Endoso en cada uno de los Pagarés, (iii) la entrega virtual que en este acto efectúan las Cedentes, y (iv) el Informe de los Auditores para la Emisión.

*Certificación de la existencia de los Derechos de Cobro.*

Al celebrar el Contrato de Cesión, las Fideicomitentes y GEO certificaron la existencia de los Derechos de Cobro Afectados cedidos y que los mismos cumplen con las características para considerarse como tales. Asimismo, se obligan a proporcionar al Emisor, cualquier otro informe necesario.

*Garantía de Cumplimiento de Obligaciones.*

Las Fideicomitentes realizarán sus mejores esfuerzos para cumplir con todas y cada una de las obligaciones que les derivan de cada uno de los Contratos de Compraventa que documentan los Derechos de Cobro Afectados. Asimismo, las Fideicomitentes garantizan incondicionalmente al Fiduciario que todos y cada uno de los Derechos de Cobro Afectados, constituyen obligaciones legales y válidas de cada Cliente que es parte de los Contratos de Compraventa, los que documentan dichos los Derechos de Cobro Afectados, exigibles en su contra al vencimiento de las mismas.

**3.2.3.3 Extracto del Contrato Comisión Mercantil y Depósito**

A continuación se presenta un breve resumen de las disposiciones más relevantes del Contrato de Comisión Mercantil y Depósito. Dicho resumen no pretende ser exhaustivo; sino servir de apoyo para el análisis de los posibles inversionistas. Una copia del mismo forma parte del presente Prospecto, como anexo.

*Partes:*

GEO, como comisionista y depositario.

Las Fideicomitentes, como comisionistas solidarias.

Saúl Roberto Escarpulli Gómez y Roberto Jesús Orvañanos Conde, en su carácter de Director General Adjunto de Finanzas y de Director General Adjunto de Operaciones de GEO y las Fideicomitentes, respectivamente, como depositarios solidarios

El Fiduciario, como fideicomitente y depositante.

*Objeto:*

(a) Comisión Mercantil: a fin de que las GEO y las Fideicomitentes lleven a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para llevar a cabo (i) el cobro efectivo de todos los Derechos de Cobro Afectados, y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de los Derechos de Cobro Afectados, por sí o a través de sus empleados, dependientes directivos, representantes o cualquier otra persona que para tal efecto designen las Comisionistas bajo su responsabilidad. GEO y las Fideicomitentes cumplirán con sus obligaciones actuando en nombre propio y no del Fiduciario.

(b) Depósito: el Fiduciario entregará de manera virtual, a GEO y/o las Fideicomitentes, los Contratos de Compraventa y Pagarés que conjuntamente documentan los Derechos de Cobro Afectados. A su vez, GEO y las Fideicomitentes deberán llevar a cabo la guarda y conservación de dichos Derechos de Cobro Afectados, así como practicar cuantos actos sean necesarios para que los Derechos de Cobro Afectados, documentadas en los Contratos de Compraventa y Pagarés objeto de depósito, conserven el valor pactado, así como los derechos que les correspondan con arreglo a las leyes aplicables.

#### *Administración:*

GEO y las Fideicomitentes realizarán el cobro de los Derechos de Cobro Afectados a su vencimiento a los Clientes, con recursos que les son proporcionados a éstos por los Institutos de Vivienda, con prontitud y diligencia, y podrán a disposición de Nafin el importe total de dicho cobro el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de dicho cobro.

Asimismo, se tiene pactada una pena convencional igual al 5% del importe total de cualquier cantidad que haya sido cobrada y no acreditada en tiempo a Nafin por parte de GEO y/o las Fideicomitentes, por cada día de retraso.

#### *Entrega de los Derechos de Cobro:*

Mediante la firma del Contrato de Comisión Mercantil, el Emisor, entrega virtualmente los Derechos de Cobro, así como una relación de los mismos. Dichas entregas se entenderán llevadas a cabo para todos los efectos legales a que haya lugar, en la fecha en que las Fideicomitentes, afecten al Fideicomiso, dichos Derechos de Cobro.

#### *Revocación:*

El Fiduciario tendrá la facultad de revocar la Comisión Mercantil en cualquier tiempo, por cualquier motivo y sin restricción alguna, mediante simple notificación por escrito a GEO y las Fideicomitentes con 30 Días Hábiles de anticipación.

#### *Comisión Gratuita:*

GEO y las Fideicomitentes no recibirán percepción alguna por el desempeño de la Comisión Mercantil, toda vez que será a título gratuito.

#### *Cláusulas especiales relevantes:*

Mientras cualquier cantidad líquida en poder de las Fideicomitentes, GEO o sus representantes, cualquier cantidad que no haya sido debidamente acreditada en la cuenta bancaria del Emisor, todos ellos serán solidariamente responsables de cualquier quebranto, robo, desvío, extravío o de cualquier otra manera, pérdida de dicha cantidad; y solamente quedarán liberados de dicha responsabilidad, mediante los documentos que acrediten el depósito de dicha cantidad en la cuenta bancaria referida.

Asimismo, las Fideicomitentes notificarán diariamente, en su caso, por conducto de GEO, al Fiduciario, el importe total de las cantidades en efectivo acreditadas a la cuenta bancaria, mediante entrega de un informe diario de cobranza.

GEO y las Fideicomitentes pagarán al Emisor una pena convencional igual al 5% del importe total de cualquier cantidad que haya sido cobrada y no acreditada en tiempo a la cuenta bancaria, por cada día de retraso, sin perjuicio de las demás acciones o derechos que correspondan y de las demás responsabilidades a cargo de ellas.

Las Fideicomitentes y los depositarios solidarios, solidariamente, se consideran como depositarios únicamente de los Contratos de Compraventa y Pagarés que documenten los Derechos de Cobro Afectados y que por cualquier causa y en cualquier momento están en su poder y posesión, así como de los recursos y demás cantidades liquidas que lleguen a estar en su poder con motivo de dicha cobranza.

Las Fideicomitentes y los depositarios solidarios no tendrán derecho de retener los Derechos de Cobro Afectados ni el Efectivo Fideicomitado.

### **3.2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

A la fecha del Prospecto, ni GEO ni las Fideicomitentes se encuentran en procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes, que representen un riesgo para los Tenedores.

## **3.3 ESTIMACIONES FUTURAS**

En cada Suplemento relativo a la Emisión de que se trate, se proporcionarán estimaciones sobre el desempeño futuro de los Derechos de Cobro Afectados, durante la vigencia de dicha Emisión, así como posibles escenarios para el pago de dichos valores, incluyendo las estimaciones necesarias.

Las estimaciones que en su caso se llegaren a efectuar pudieren no ser certeras, ya que entre otras cuestiones, habrán sido formuladas con la información disponible al momento de dicha Emisión. Se sugiere al lector, revisar los Factores de Riesgo.

## **3.4 FIDEICOMITENTES**

### **3.4.1 Descripción de las Fideicomitentes**

La actividad principal de cada una de las Fideicomitentes que a continuación se mencionan, es promover conjuntos habitacionales de forma totalmente integrada, participando en todos los aspectos de diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de interés social:

**GEO Baja California, S.A. de C.V. (“GEO Baja California”).** Sus antecedentes datan de 1985 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Baja California, S.A. de C.V. en 1996. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Tijuana, Baja California y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,797 viviendas.

**GEO D.F., S.A. de C.V. (“GEO DF”).** Sus antecedentes datan de 1989 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO D.F., S.A. de C.V. en 1999. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de México, Distrito Federal y su área de influencia geográfica se encuentra en el Distrito Federal. Durante el año 2010, vendió 77 viviendas.

**GEO Edificaciones, S.A. de C.V. (“GEO Edificaciones”).** Fue constituida en 1973 y su domicilio social se encuentra en la Ciudad de México, Distrito Federal. Su área de influencia geográfica se encuentra en el Distrito Federal y en el Estado de México. Durante el año 2010, vendió 8,463 viviendas.

**GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V. (“GEO Urbanizadora Valle de las Palmas”).** Fue constituida en 1998 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V. en 2009. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Tijuana, Baja California. Su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 47 viviendas.

**GEO Guerrero, S.A. de C.V. (“GEO Guerrero”).** Fue constituida en 1985 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Guerrero en 1998. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Acapulco, Guerrero. Su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,343 viviendas.

**GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V. (“Ghisa”).** Fue constituida en 1980 y su domicilio social se encuentra en la Ciudad de México, Distrito Federal. En noviembre de 2000 cambió su denominación social a su actual nombre de GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V. Su área de influencia geográfica se encuentra en el Estado de México. Durante el año 2010, vendió 8,426 viviendas.

**GEO Jalisco, S.A. de C.V. (“GEO Jalisco”).** Sus antecedentes datan de 1985 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Jalisco, S.A. de C.V. en 2004. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guadalajara, Jalisco y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 3,624 viviendas.

**GEO Noreste, S.A. de C.V. (“GEO Noreste”).** Sus antecedentes datan de 1987 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Laguna, S.A. de C.V. en 2000, y Geo Noreste, S.A. de C.V., a finales de 2010. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Torreón, Coahuila y su área de influencia geográfica se encuentra en los estados de Coahuila, Durango y Zacatecas. Durante el año 2010 vendió 4,797 viviendas.

**GEO Monterrey, S.A. de C.V. (“GEO Monterrey”).** Sus antecedentes datan de 1986 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Monterrey, S.A. de C.V. en 1997. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,175 viviendas.

**GEO Morelos, S.A. de C.V. (“GEO Morelos”).** Sus antecedentes datan de 1985 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Morelos, S.A. de C.V. en 1998. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Cuernavaca, Morelos y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,069 viviendas.

**GEO Puebla, S.A. de C.V. (“GEO Puebla”).** Sus antecedentes datan de 1984 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Puebla, S.A. de C.V. en 1997. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Puebla, Puebla y su área de influencia geográfica se encuentra en los estados de Puebla y Tlaxcala. Durante el año 2010, vendió 3,095 viviendas.

**GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V. (“GEO Casas del Bajío”).** Fue constituida en 1989 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Casas del Bajío, S.A. de C.V. en 2009. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro. Su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 3,843 viviendas.

**GEO Tamaulipas, S.A. de C.V. (“GEO Tamaulipas”).** Sus antecedentes datan de 1985 y posteriormente cambió su denominación social para comenzar operaciones como GEO Tamaulipas, S.A. de C.V. en 2004. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Tampico,

Tamaulipas y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,390 viviendas.

**GEO Veracruz, S.A. de C.V. ("GEO Veracruz").** Sus antecedentes datan de 1981 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como GEO Veracruz, S.A. de C.V. en 1996. Su domicilio social se encuentra en el Puerto de Veracruz, Veracruz y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 4,738 viviendas.

**Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V. ("Playa Vela").** Fue constituida en 1987 y posteriormente cambió su denominación para comenzar operaciones como Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V. en 2003. Su domicilio social se encuentra en la ciudad Acapulco, Guerrero, y su área de influencia geográfica se encuentra en ese mismo estado. Durante el año 2010, vendió 1,050 viviendas.

Las tablas siguientes muestran un breve extracto de la información financiera de las Fideicomitentes, por las fechas indicadas:

### 3.4.1.1 Información Financiera de las Fideicomitentes.

A continuación se contiene un cuadro esquemático con la principal información financiera y de ventas de las Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2010.

Fideicomitente:	Viviendas	%	Ventas		Utilidades antes de Impuesto	
GEO Baja California	4797	9%	1,323,081.00	8%	155,751	9%
GEO DF	77	0%	67,704.00	0%	-62,527	-3%
GEO Edificaciones	8463	15%	2,305,830.00	14%	170,402	9%
GEO Urbanizadora Valle de las Palmas ( antes Guanajuato)	47	0%	355,860.00	2%	34,486	2%
GEO Guerrero	4343	8%	1,532,771.00	9%	256,370	14%
Ghisa	8426	15%	2,416,797.00	15%	328,625	18%
GEO Jalisco	3624	6%	1,278,303.00	8%	35,610	2%
GEO Laguna	956	2%	270,958.00	2%	6,231	0%
GEO Monterrey	4175	7%	927,438.00	6%	79,765	4%
GEO Morelos	4069	7%	1,900,166.00	11%	433,686	24%
GEO Puebla	3095	6%	866,947.00	5%	166,037	9%
GEO Casas del Bajío (antes Querétaro)	3843	7%	1,040,912.00	6%	149,056	8%
GEO Tamaulipas	4390	8%	930,809.00	6%	-49,664	-3%
GEO Veracruz	4738	8%	1,056,000.00	6%	50,608	3%
Playa Vela	1050	2%	301,965.00	2%	60,312	3%
<b>Total</b>	<b>56,093</b>	<b>100%</b>	<b>16,575,541.00</b>	<b>100%</b>	<b>1,814,748</b>	<b>100%</b>

De igual manera, a continuación se relaciona el número de unidades vendidas, ingresos y utilidad antes de impuestos por Fideicomitente, al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008.

Unidades Vendidas						
Fideicomitente:	2008	%	2009	%	2010	%
GEO Baja California	5706	11.0%	5897	11.5%	4797	8.6%
GEO DF	1452	2.8%	1230	2.4%	77	0.1%
GEO Edificaciones	7781	15.0%	7230	14.1%	8463	15.1%
GEO Urbanizadora Valle de las Palmas ( antes Guanajuato)	933	1.8%	512	1.0%	47	0.1%
GEO Guerrero	3839	7.4%	3794	7.4%	4343	7.7%
Ghisa	9857	19.0%	10256	20.0%	8426	15.0%
GEO Jalisco	3475	6.7%	3692	7.2%	3624	6.5%
Geo Noreste (antes Laguna )	1815	3.5%	1743	3.4%	956	1.7%
GEO Monterrey	2593	5.0%	2564	5.0%	4175	7.4%
GEO Morelos	2282	4.4%	2410	4.7%	4069	7.3%
GEO Puebla	1608	3.1%	1487	2.9%	3095	5.5%
GEO Casas del Bajío (antes Querétaro)	3164	6.1%	3230	6.3%	3843	6.9%
GEO Tamaulipas	2957	5.7%	3076	6.0%	4390	7.8%
GEO Veracruz	3216	6.2%	3076	6.0%	4738	8.4%
Playa Vela	423	0.8%	266	0.5%	1050	1.9%

Ingresos						
Fideicomitente:	2008	%	2009	%	2010	%
GEO Baja California	1,683,965	10.5%	1,505,155	8.6%	1,371,606	7.3%
GEO DF	534,768	3.3%	545,079	3.1%	67,704	0.4%
GEO Edificaciones	1,796,079	11.2%	3,107,733	17.8%	3,047,019	16.1%
GEO Urbanizadora Valle de las Palmas ( antes Guanajuato)	194,454	1.2%	215,998	1.2%	356,533	1.9%
GEO Guerrero	1,781,883	11.1%	1,489,904	8.5%	1,867,144	9.9%
Ghisa	2,303,932	14.4%	2,610,642	14.9%	2,584,471	13.7%
GEO Jalisco	1,283,693	8.0%	1,388,039	7.9%	1,363,916	7.2%
Geo Noreste (antes Laguna )	390,017	2.4%	295,596	1.7%	270,958	1.4%
GEO Monterrey	665,568	4.2%	970,923	5.5%	1,105,888	5.8%
GEO Morelos	1,085,822	6.8%	1,440,513	8.2%	1,918,602	10.1%
GEO Puebla	487,652	3.0%	686,090	3.9%	866,032	4.6%
GEO Casas del Bajío (antes Querétaro)	1,052,829	6.6%	945,314	5.4%	1,101,038	5.8%
GEO Tamaulipas	1,022,358	6.4%	855,322	4.9%	1,137,740	6.0%
GEO Veracruz	1,363,625	8.5%	1,204,209	6.9%	1,493,281	7.9%
Playa Vela	127,498	0.8%	237,509	1.4%	356,335	1.9%

Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto								
Fideicomitente:	2008	%	2009	%	2010	%		
GEO Baja California	326,743	14.5%	267,526	10.7%	175,561	6.8%		
GEO DF	17,449	0.8%	-	138,178	-5.5%	62,528	-2.4%	
GEO Edificaciones	394,689	17.5%	652,318	26.1%	472,103	18.2%		
GEO Urbanizadora Valle de las Palmas ( antes Guanajuato)	23,751	1.1%	33,894	1.4%	34,486	1.3%		
GEO Guerrero	287,902	12.7%	372,555	14.9%	400,496	15.4%		
Ghisa	431,565	19.1%	411,286	16.5%	430,441	16.6%		
GEO Jalisco	50,640	2.2%	59,193	2.4%	93,649	3.6%		
Geo Noreste (antes Laguna )	-	132,666	-5.9%	-	45,052	-1.8%	6,231	0.2%
GEO Monterrey	57,200	2.5%	125,735	5.0%	131,180	5.1%		
GEO Morelos	273,085	12.1%	418,893	16.8%	436,364	16.8%		
GEO Puebla	-	3,394	-0.2%	73,118	2.9%	166,037	6.4%	
GEO Casas del Bajío (antes Querétaro)	160,232	7.1%	145,133	5.8%	173,191	6.7%		
GEO Tamaulipas	85,161	3.8%	29,941	1.2%	-	89,835	-3.5%	
GEO Veracruz	285,942	12.7%	248,618	10.0%	169,582	6.5%		
Playa Vela	24,600	1.1%	-	111,706	-4.5%	60,042	2.3%	

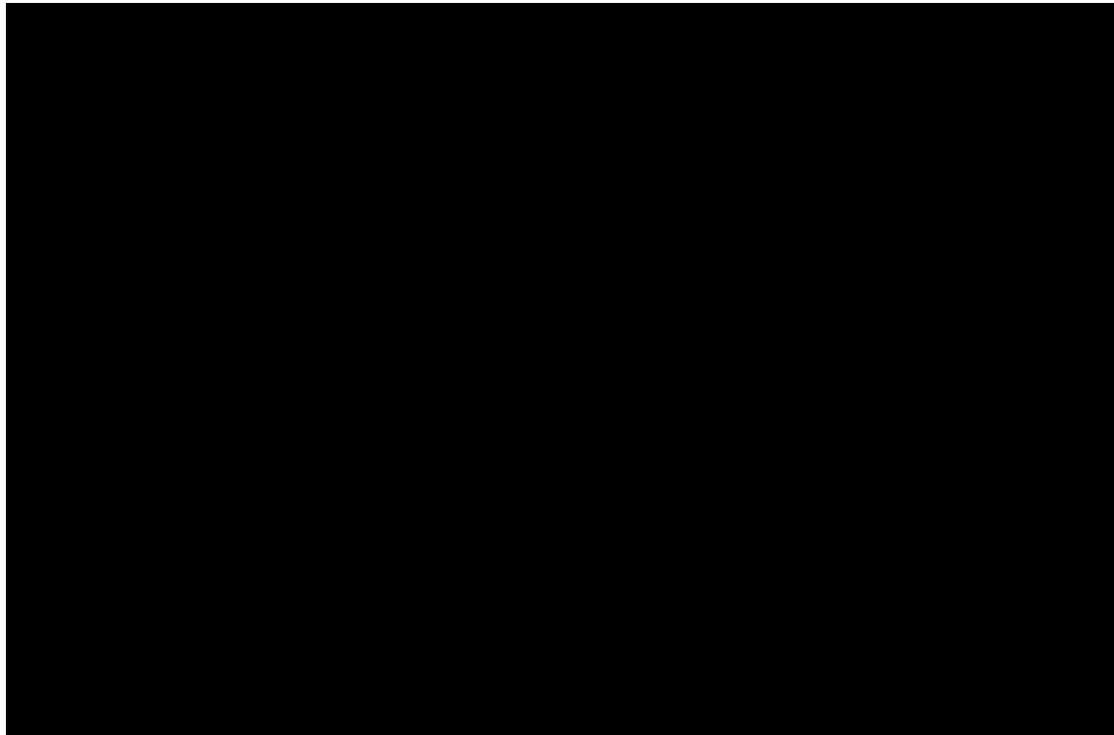
A partir del 1 de enero de 2010, las Fideicomitentes adoptaron la nueva INIF-14, "Contratos de Construcción, Venta y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Inmuebles" (INIF14). Ésta complementa la normatividad contenida en el Boletín D-7, "Contratos de Construcción de Fabricación de Ciertos Bienes de Capital". Los efectos de adopción de esta INIF, consiste en el reconocimiento de los ingresos cuando la compañía transfiere a sus clientes, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles que enajena, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración o entrega de los mismos.

La información referente a 2008, se presenta histórica sin haber aplicado la INIF 14 que se refiere al párrafo anterior. **Por tanto, la tabla que muestra las unidades en 2008 hace referencia a unidades vendidas y no es comparable con las unidades escrituradas que se presentan en 2009 y 2010.**

En la tabla superior se presentan los Ingresos y Utilidad de 2010 bajo INIF 14 y solo para fines comparativos la administración reformuló estos financieros de 2009. **La información referente a 2008 se presenta histórica sin haber aplicado la INIF 14 que hace referencia el párrafo anterior.** Por tanto los Ingresos y Utilidad de 2008 se basaron en unidades vendidas y no es comparable con los Ingresos y Utilidad de 2009 y 2010 que se basaron en unidades escrituradas.

### 3.4.1.2 Número de Escrituraciones

La tabla siguiente muestra el número de escrituraciones registrado por cada Fideicomitente, así como el porcentaje del total, durante las fechas indicadas:



\* Con fecha 26 de octubre de 2009, GEO dio a conocer a través de la BMV, un evento relevante que establece que GEO Oaxaca, S.A. de C.V., por acuerdo de su consejo de administración, decidió el cierre de sus operaciones a partir del mes de septiembre 2009, ya que las características de la zona no permitieron continuar como un negocio rentable para el grupo, a tal efecto que se tomó la decisión de terminar de vender las casas y terrenos que se tienen como inventarios a esa misma fecha, liquidación por concluirse.

Asimismo, a continuación se relaciona únicamente el número de escrituraciones por Fideicomitente al 31 de diciembre de 2010, junto con la indicación de la variación anual de las mismas.

<b>Fideicomitente</b>	<b>Estado en que opera</b>	<b>Viviendas vendidas en 2010</b>	<b>Porcentaje que representa del total de viviendas vendidas por GEO</b>
GEO Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A de C.V.	Guanajuato	47	0.1%
GEO Casas del Bajío, S.A de C.V.	Querétaro	3,843	6.9%
GEO DF, S.A de C.V.	D.F.	77	0.1%
GEO Edificaciones, S.A de C.V.	Estado de México	8,463	15.1%
GEO Hogares Ideales, S.A. de C.V.	Estado de México	8,426	15.0%
Geo Morelos, S.A de C.V.	Morelos	4,069	7.3%
Geo Noreste, S.A de C.V.	Coahuila, Durango	956	1.7%
Geo Monterrey, S.A de C.V.	Monterrey N.L.	4,175	7.4%
Geo Tamaulipas, S.A de C.V.	Tamaulipas	4,390	7.8%
Geo Baja California, S.A. de C.V.	Baja California	4,797	8.6%
Geo Puebla, S.A de C.V.	Puebla	3,095	5.5%
Geo Veracruz, S.A de C.V.	Veracruz	4,738	8.4%

Geo Guerrero, S.A de C.V.	Guerrero	4,343	7.7%
Geo Jalisco, S.A de C.V.	Jalisco, Nayarit	3,624	6.5%
Promotora Turística Playa Vela, S.A de C.V.	Nayarit, Jalisco	1,050	1.9%
	Total	56,093	100%

### 3.4.2 La Industria de Vivienda de Interés Social en México

La información de este Apartado se basa en material obtenido de fuentes públicas, incluyendo publicaciones y materiales de INEGI, CONAVI, el CONAPO, Softec, CIDOC, INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, y no ha sido verificada de manera independiente por nosotros.

#### 3.4.2.1 Panorama General.

En años recientes, el sector de la vivienda en México ha experimentado un crecimiento considerable; sin embargo, México sigue sufriendo un déficit de viviendas, y la razón hipotecas/PIB en México es sólo del 9%, en comparación con 85% en los Estados Unidos. De acuerdo con datos de SHF, a enero de 2010 México experimentaba un rezago habitacional de aproximadamente 8.9 millones de viviendas. La SHF define el rezago habitacional como la falta de aquellas viviendas que no satisfacen un nivel mínimo bienestar para sus ocupantes.

Entre 2001 y 2008, el mercado de vivienda en México creció de aproximadamente 250,000 a alrededor de 503,000 unidades construidas y vendidas por los desarrolladores cada año; este crecimiento fue posible en gran parte debido al fuerte apoyo gubernamental brindado al sector. En el segmento del mercado de vivienda de interés social, el mercado ha sido testigo de la reestructuración de INFONAVIT, la creación de la SHF y un programa especial de créditos que FOVISSSTE ofreció a los trabajadores y maestros de gobierno. Dentro del mercado de vivienda de interés social, el segmento que ha mostrado mayor crecimiento, es el que corresponde a vivienda económica (con precios máximos de venta de \$217,934) debido al fuerte apoyo que este segmento de mercado tiene derivado del programa de subsidios ofrecidos a familias que por primera vez adquieren una vivienda. Los precios de las casas han sido estables en general durante la última década y, a diferencia de otros países, México no experimentó una burbuja inmobiliaria. Sin embargo, en 2008 el mercado de vivienda se vio disminuido en un 1.8% como resultado de la crisis financiera global.

GEO y las Fideicomitentes consideran que la relativa juventud y los bajos ingresos de la población mexicana en general, además de la tasa de crecimiento de la población, contribuirán a una mayor demanda de vivienda de interés social. Aunque el mercado de vivienda de interés social en México ha crecido y tiene probabilidades de continuar con su expansión como resultado de dicha tendencia demográfica, existe una importante escasez de vivienda en el país.

Las viviendas de interés social construidas por promotoras de conjuntos habitacionales generalmente se venden con financiamiento hipotecario. Estas viviendas están construidas con permisos oficiales, cuentan con todos los servicios urbanos y su terreno está registrado y escriturado al comprador. A fin de construir estas viviendas, las promotoras deben tener los terrenos adecuadamente delimitados, la infraestructura instalada, el financiamiento comprometido y el título de propiedad arreglado.

#### 3.4.2.2 Factores que respaldan el segmento de vivienda de interés social en México.

Existe una demografía objetivo de proporciones considerables que sigue insatisfecho debido a un rezago habitacional en México de aproximadamente 8.9 millones de casas, de acuerdo con la SHF. Asimismo, con base en datos demográficos actuales de México, existen aproximadamente 530,000 nuevas viviendas por año, lo cual consideramos ayudará a mantener la demanda de viviendas de interés social y financiamiento hipotecario. De acuerdo con INFONAVIT, aproximadamente 8.8

millones de trabajadores mexicanos están afiliados al INFONAVIT; de acuerdo con *Softec*, alrededor de 2.3 millones están afiliados a FOVISSSTE. INFONAVIT y FOVISSSTE enfocan las actividades de créditos hipotecarios principalmente en el segmento de viviendas de interés social. INFONAVIT estima que aproximadamente 5.1 millones de los trabajadores afiliados a éste cumplen en la actualidad con los requisitos para recibir una hipoteca, están interesados en comprar una casa y tienen la capacidad para hacer los pagos, pero no han ejercido todavía el derecho a recibir financiamiento hipotecario. De igual forma, FOVISSSTE calcula que 1.6 millones de trabajadores afiliados al ISSSTE, cumplen hoy en día con los requisitos para recibir hipotecas de FOVISSSTE.

El sector de la construcción de viviendas juega un papel importante en el desarrollo de México debido a su tamaño, así como a la importancia política y socioeconómica del mismo. De acuerdo con la CONAVI, tanto GEO y las Fideicomitentes, como sus competidores emplean directamente a más de 1.4 millones de personas, lo cual hace a este sector, un componente importante del empleo general de México. Asimismo, el segmento de vivienda de interés social es visto como el segmento que aborda directamente las necesidades clave del bienestar social en México: vivienda digna.

#### 3.4.2.3 Fuentes de Financiamiento para la Vivienda de Interés Social.

Una parte fundamental en el mercado de la vivienda de interés social es la existencia de recursos para el otorgamiento de créditos hipotecarios destinados a la compra de ese tipo de vivienda. Actualmente los principales proveedores de créditos hipotecarios de interés social en México son Infonavit, SHF, sociedades financieras, así como e FOVISSSTE.

#### 3.4.2.4 Infonavit.

El Infonavit fue creado en 1972 por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación y es administrado por el Gobierno Federal, los sindicatos y el sector empresarial, como un Instituto de Vivienda en beneficio de los trabajadores. Como parte de la política del Gobierno Federal para incrementar la oferta de vivienda de interés social y crear una economía abierta de mercado, Infonavit reformó su ley orgánica en 1992 para convertirse en una verdadera entidad de ahorro-préstamo, actuando solamente como un proveedor de créditos hipotecarios. Al otorgar créditos hipotecarios únicamente a empleados calificados, la salida del Infonavit del sector de desarrollo estimuló la actividad del sector privado. Al 31 de diciembre del 2008, el Infonavit contaba con aproximadamente mas de 15.5 millones de derechohabientes, y a lo largo de su historia se estima ha proporcionado un total de 4.9 millones de créditos hipotecarios.

Bajo la Línea I, Infonavit ofrece fondos hipotecarios para una localidad específica. El desarrollo entra en una licitación para obtener fondos de construcción y dicho instituto, garantiza las hipotecas. Por su parte, el desarrollador deberá hacerse de clientes. Generalmente, el producto más barato dentro de las especificaciones es el que gana la licitación. Sin embargo dicha línea no es utilizada desde que Infonavit dejó de fungir como desarrollador desde el año de 1992.

Bajo la Línea II, Infonavit otorga créditos hipotecarios a derechohabientes calificados que compran vivienda terminada. Infonavit además solicita propuestas para proyectos de vivienda para ser desarrollados bajo el programa Línea II y tras la aprobación de un proyecto, establece un acuerdo con el desarrollador mediante el cual éste se compromete a desarrollar y construir el proyecto y vender las viviendas a derechohabientes del Infonavit. Asimismo, el Infonavit confirma al promotor, que ofrecerá créditos hipotecarios a derechohabientes calificados localizados por este último. Bajo las líneas de crédito adicionales del Infonavit, un derechohabiente calificado recibe un crédito hipotecario para construir en terrenos del propio derechohabiente (Línea III); reparación, ampliación o mejoras de habitaciones de una vivienda existente (Línea IV); o pago de deuda incurrida por la construcción, adquisición o remodelación de una vivienda (Línea V).

Un derechohabiente califica para un crédito de Infonavit de acuerdo con un sistema de puntuación. Los puntos se asignan por ingresos, edad, número de aportaciones bimestrales a favor del trabajador, dependientes económicos y saldo que mantenga el trabajador en su cuenta del Sistema

de Ahorro para el Retiro, entre otros. Infonavit publica los puntos requeridos para obtener un crédito en cada región del país.

Los fondos del Infonavit provienen de tres fuentes: (i) de las aportaciones patronales del 5% sobre el salario integrado de los trabajadores del sector empresarial; (ii) de la recuperación de la Cartera de los créditos otorgados, que en el presente año se ha agilizado en forma importante; y (iii) a través de 21 bursatilizaciones de cartera que empezaron a realizar a partir del año 2004 con un monto acumulado aproximado de \$43,000 millones de pesos a través de la emisión de Cedevis. Un crédito de Infonavit se denomina en pesos, se determina en veces salario mínimo y puede ser hasta por el 100% del valor de la vivienda (más los gastos administrativos asociados con el préstamo). El plazo del préstamo es de hasta 30 años. El Infonavit otorga un año de gracia para hacer pagos y posteriormente el acreditado tendrá que hacer pagos directos al Infonavit en los mismos montos que antes se deducían de su sueldo. El desarrollador no tiene responsabilidad alguna respecto de los créditos hipotecarios otorgados por el Infonavit.

Durante 2002, el consejo de administración del Infonavit anunció cambios en su política de otorgamiento de créditos, incluyendo la aportación obligatoria de entre un 5% y un 10% de enganche a partir de junio del 2003. Estos enganches son de hasta el 5% para la clasificación de "Vivienda Económica o de Interés Social Bajo", con precios por debajo de \$150,000, y en el caso de la "Vivienda Tradicional" con valor por encima de los \$150,001, se incrementan de forma gradual desde 5% en junio del 2003, a 7.5% en enero del 2004 y hasta el 10% del valor de la vivienda a partir de enero del 2005.

El Infonavit anunció también cambios en el mecanismo de solicitud de créditos, eliminando las convocatorias periódicas para dar lugar a la solicitud permanente de créditos, programa que había arrancado en el Estado de Nuevo León a inicios del 2003, exitosamente como prueba piloto y que se extendió después a otros Estados. Es decir, a partir de enero del 2003, los contribuyentes de Infonavit pueden solicitar el otorgamiento de un crédito de manera continua en cualquier época del año.

#### 3.4.2.5 SHF.

El "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda" (hoy SHF) fue creado en 1963 por el Gobierno Federal, a través de la SHCP, como un fideicomiso en el Banco de México para promover la construcción de la vivienda para familias de recursos limitados. Su objetivo consistió en otorgar financiamiento hipotecario a compradores calificados por medio de instituciones de crédito y Sociedades Financieras de Objeto Limitado que administran el otorgamiento, operación y cobranza de créditos hipotecarios.

En el año 2002 se crea la SHF en sustitución del "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda". La SHCP es fiduciaria de la SHF y tiene como objetivo el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionado con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de los conjuntos habitacionales.

El financiamiento hipotecario de la SHF está disponible para varios segmentos del sector, representado por viviendas con valor de hasta 500,000 UDI's. Los préstamos hipotecarios de la SHF pueden ser por un monto entre el 80% y 90% del valor de la vivienda, dependiendo del valor de la misma y a plazos de hasta 25 años. Los préstamos se estructuran con tasas reales. Los pagos mensuales se ajustan con las variaciones del salario mínimo y representan entre el 25% y el 30% de los ingresos mensuales del acreditado. La sociedad financiera o la institución de crédito operadora requiere que los acreditados paguen un enganche, que fluctúa entre 10% y 20% dependiendo del tipo de vivienda, y que es igual a la diferencia entre el monto del crédito hipotecario y el valor de la vivienda.

La SHF generalmente ofrece créditos hipotecarios a compradores de viviendas nuevas en desarrollos inmobiliarios. La solicitud de un crédito SHF es iniciada por el desarrollador de vivienda, quien a su vez realiza la solicitud ante una institución de crédito o una sociedad financiera, con el fin de obtener en su caso, una aprobación técnica para un proyecto de vivienda y una carta de intención respecto de la operación de los créditos de la SHF. Al recibir la aprobación técnica y la carta de intención, el desarrollador obtiene financiamiento para la construcción a tasas de mercado (generalmente del mismo intermediario que expidió la carta de intención) y simultáneamente comienza su venta. La institución de crédito o la sociedad financiera es responsable de evaluar la solvencia del acreditado final y otorgar los préstamos. Una vez terminada la vivienda y entregada al comprador, la institución de crédito o la sociedad financiera paga el valor unitario de la vivienda al desarrollador menos el enganche y los gastos de escrituración. La institución de crédito o la sociedad financiera recibe fondeo de la SHF y otorga el crédito. Con la excepción de una garantía para la reparación de fallas técnicas y vicios ocultos en la construcción, hasta por un plazo de 3 meses contados a partir de la escrituración, el desarrollador no tiene compromiso alguno respecto del préstamo y del cliente.

La institución de crédito o la sociedad financiera es responsable de evaluar la solvencia del acreditado y asume el riesgo de los créditos hipotecarios individuales, aunque la SHF absorberá 50% de los gastos y costos legales derivados del cobro o ejecución de los créditos hipotecarios vencidos. El posible comprador debe demostrar un ingreso mínimo igual a cuatro veces el monto de sus pagos mensuales derivados del crédito hipotecario. A la terminación y entrega de la vivienda al comprador, la institución de crédito o la sociedad financiera le pagarán al desarrollador el crédito neto.

#### 3.4.2.6 Fovissste.

El Fovissste es el fondo gubernamental que financia créditos hipotecarios para los trabajadores del Estado. Fue creado en 1972 por reforma al artículo 123 constitucional, a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y a la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, iniciando operaciones en enero de 1973. La fuente de fondeo del Fovissste proviene de aportaciones del Gobierno Federal, equivalentes al 5% del sueldo de sus trabajadores, por recuperación de cartera hipotecaria, por la bursatilización de cartera hipotecaria a partir de 2009 por aproximadamente \$12,200 millones de pesos, y por los rendimientos de sus inversiones financieras. Actualmente cuenta con 2.1 millones de derechohabientes.

De acuerdo a las reglas para la operación de créditos de vivienda para sus derechohabientes, publicadas en el 2002, los créditos que otorga el Fovissste pueden ser aplicados a: (i) adquisición de viviendas nuevas o usadas, (ii) ampliación, (iii) reparación o mejora a vivienda, (iv) autoconstrucción y (v) pago de enganches cuando la vivienda no sea financiada por el Fovissste.

La calificación de los derechohabientes del Fovissste actualmente solo depende de dos factores: (i) bimestres cotizados al instituto y (ii) número de dependientes económicos. Una vez inscritos los derechohabientes, se realiza un sorteo por entidad federativa y la asignación del número de créditos se realiza en función a la demanda histórica. Una vez realizado el sorteo se publica la lista de derechohabientes con crédito asignado y dicho crédito se formaliza a través de las sociedades financieras. El plazo del préstamo es de hasta 30 años y la amortización se hace por una deducción directa de nómina de hasta el 30%.

Los créditos otorgados por Fovissste pueden ser hasta por un monto máximo de aproximadamente \$771,841.82.

#### 3.4.2.7 Fragmentación de la vivienda.

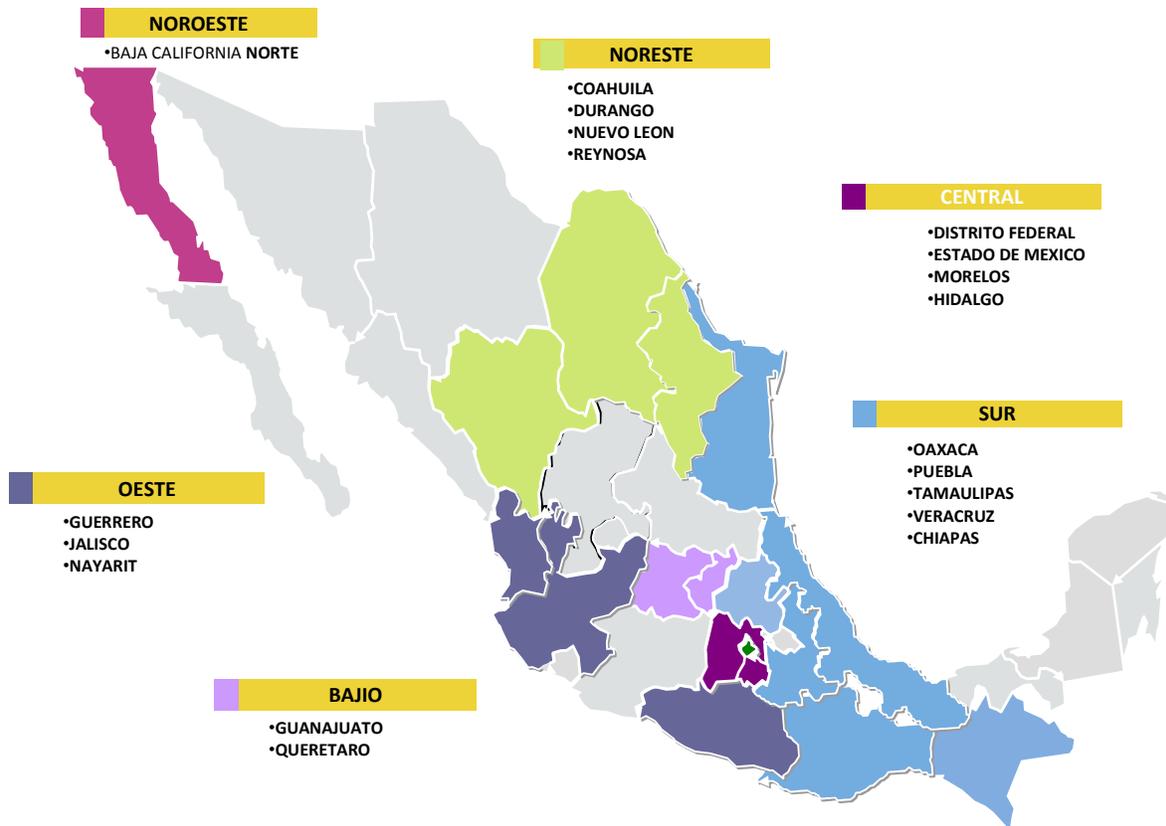
El sector de la vivienda en México está sumamente fragmentado y en la actualidad existe un gran número de empresas que prestan servicios de construcción de conjuntos habitacionales. La mayor parte de ellas construyen proyectos de no más de cinco viviendas cada uno. Debido a la escasez

de financiamiento hipotecario y préstamos para la construcción de vivienda, muy pocas empresas han podido alcanzar un tamaño considerable y desarrollar economías de escala significativas.

El principal mercado en el que participan GEO y las Fideicomitentes es el de la vivienda de interés social para personas de bajos ingresos, este mercado está enmarcado principalmente por cuatro puntos que son: Parque Habitacional, Demanda, Oferta y Disponibilidad de Hipotecas.

- *Parque Habitacional.* De acuerdo con el recuento de 2005 del INEGI, el parque habitacional está conformado de la siguiente manera, (i) 20 millones de hogares se encuentran en regiones urbanas mientras que 5.7 millones en regiones rurales; (ii) 56% de las viviendas están construidas con piso de concreto; (iii) el 85% de las casas cuenta con drenaje conectado a red pública o fosa séptica; (iv) e 88% de las viviendas son propias y el 12% restante son viviendas propias; y (v) el promedio de habitantes por vivienda es de 4. Se estima un déficit de aproximadamente 6 millones de unidades.

A continuación, se contiene un mapa con los principales mercados geográficos en los que operan GEO y las Fideicomitentes.



- *Demanda.* Se estima que el 75% de la población requiere de vivienda nueva o sustituir su vivienda actual. Un aspecto que influye directamente en el crecimiento de la demanda de vivienda son los rangos de edad de la población. En el recuento de 2005, el 67% de la población es menor a 34 años, por lo que se estima que en el corto y mediano plazo un número importante de personas entrarán a la edad demandante de vivienda. Adicionalmente, según el recuento del INEGI de 2005, el promedio de la población ocupada recibe entre 1 y 10 salarios mínimos y es este el mercado que cuenta con las características para obtener un crédito de interés social.

- **Oferta.** La oferta de vivienda está relacionada con el número de hipotecas ofrecidas al mercado; en 2009 se ofertaron 1,153,893 viviendas que represento un aumento del 38% respecto del 2008 con 716,915 viviendas. La derrama crediticia se incrementará un 20% en el número de acciones de financiamiento. La siguiente tabla muestra el número de acciones comprometidas para el 2011, con información de CONAVI:

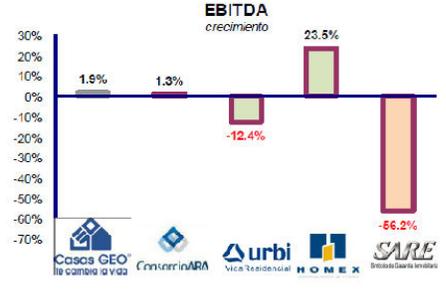
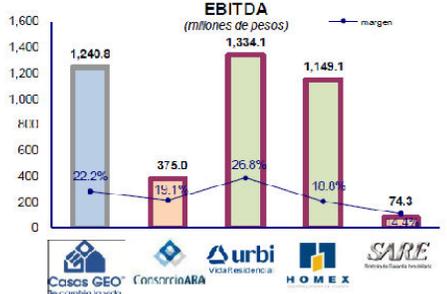
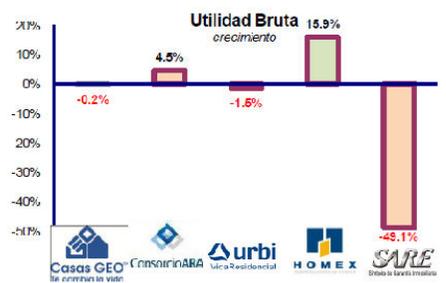
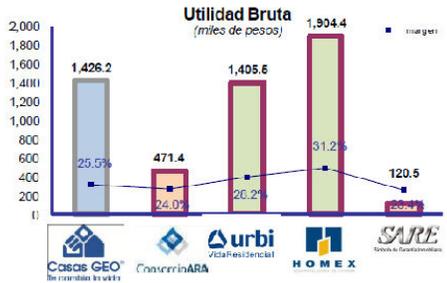
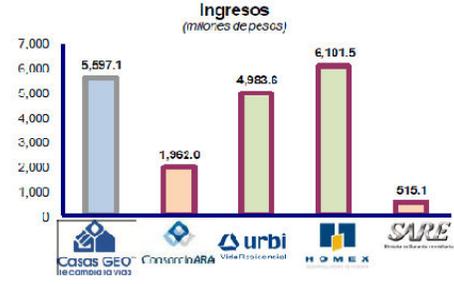
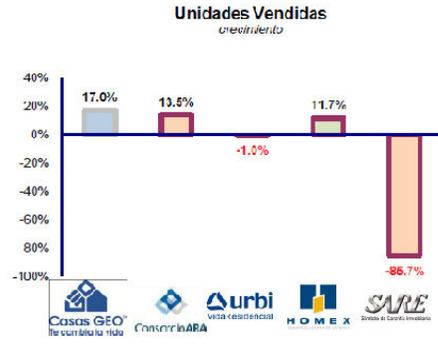
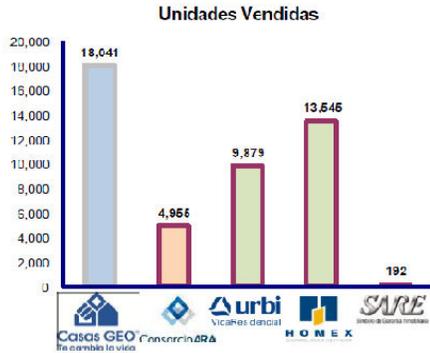
Organismo	Acciones Comprometidas para 2011
	480,000
	90,000
	158,600
Otras Entidades	36,099
<b>SUBTOTAL</b>	<b>764,699</b>
	170,000
	94,852
<b>SUBTOTAL</b>	<b>264,852</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,029,551</b>
	81,575
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>1,111,126</b>

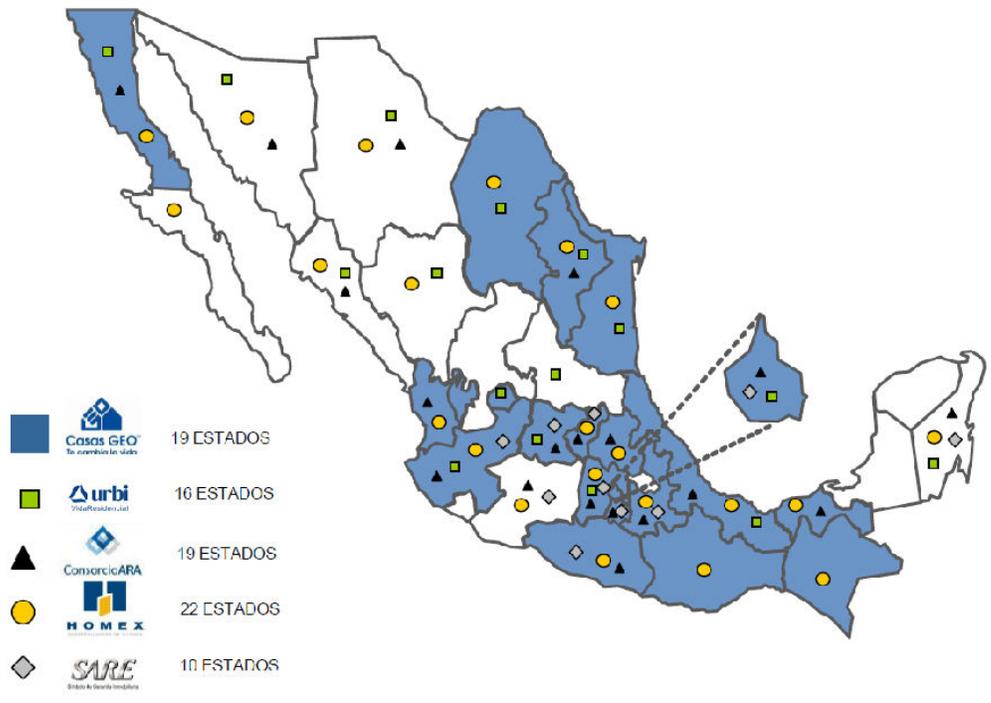
#### 3.4.2.8 Competencia.

Se estima que aproximadamente el 49% del mercado está en las 10 principales compañías del país, por lo que la mayoría de los desarrolladores o constructores operan solo en el ámbito local. La participación de mercado de GEO en relación con el otorgamiento de créditos fue aproximadamente del 8.2% en 2010.

A continuación, se incluyen tablas que muestran algunas características comparativas entre GEO y sus competidores, mismas que fueron preparadas con información pública de las empresas con quienes se le compara al cierre de 2010:

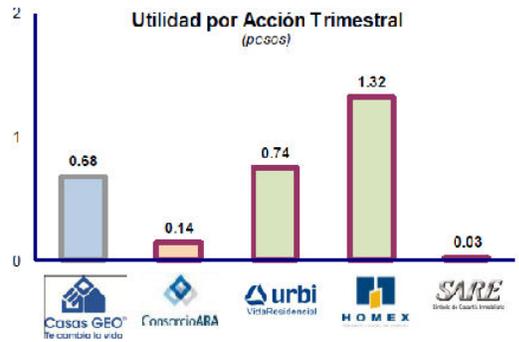
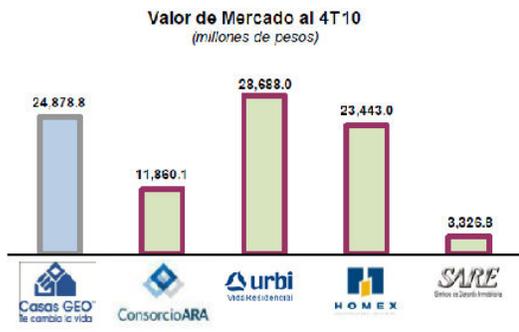
Competidor	GEO	Homex	Urbi	ARA	SARE
Ventas (Unidades Escrituradas) 4T 2010	56,093	48,442	33,478	18,243	2,684
Participación de mercado 4T 2010 (%)	5.22%	4.50%	3.11%	1.70%	0.25%

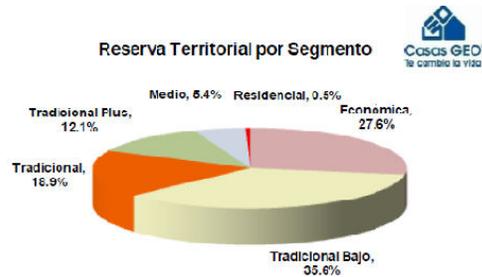
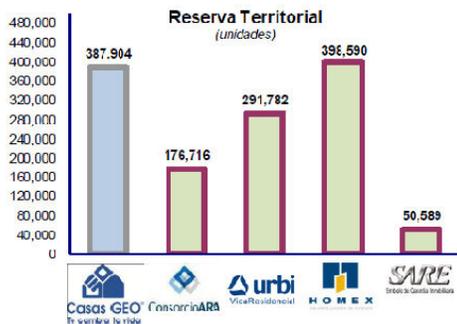




**Datos al 31 de diciembre de 2010**

	GEO	Ara	Urbi	Homex	Sare
Precio Cierre de la Acción (MXN \$)	45.28	9.11	29.35	70	4.84
Acciones en Circulación (MM)	549.4	1,301.9	976.4	334.9	687.3
Valor de Mercado (MM)	24,878.8	11,860.1	28,688.0	23,443.0	3,326.8
% Rendimiento Acumulado	30.3%	-16.1%	-1.3%	-4.8%	-23.6%
% Float	84%	64%	48%	44%	80%





Hay muy pocas constructoras o promotoras extranjeras operando en México y ninguna de ellas tiene una participación importante en el mercado de vivienda de interés social. De conformidad con la Ley de Inversión Extranjera, las compañías constructoras internacionales pueden establecer subsidiarias dedicadas a la construcción de vivienda en México sin necesidades de aprobación previa, aunque se podría requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia en los términos de la Ley Federal de Competencia Económica y su reglamento.

#### 3.4.2.9 Ventajas Competitivas.

GEO y las Fideicomitentes consideran que están bien posicionadas para ser participantes líderes en la promoción de vivienda de interés social en el país. Asimismo, su administración considera que sus fortalezas competitivas incluyen: (i) posicionamiento de marca con “GEO” o “Casas GEO”; (ii) su especialización en el segmento de interés social de la industria; (iii) la utilización de técnicas innovadoras de diseño, construcción, tecnología y comercialización; (iv) su compromiso a la investigación y desarrollo; (v) su énfasis en la eficiencia de costos y calidad en la construcción; (vi) su expansión geográfica; (vii) su equipo de directivos con amplia experiencia y especialización; (viii) su compromiso con el desarrollo de sus trabajadores y (ix) su estrategia para adquirir reserva territorial mediante la asociación con fondos especializados en la adquisición de las mismas. Los factores anteriores han contribuido al crecimiento de GEO y las Fideicomitentes, así como a su habilidad para expandir sus operaciones geográficamente.

GEO y las Fideicomitentes tienen una alta exposición a los segmentos de bajos ingresos, dada la estrategia competitiva de la empresa. Hasta el momento, la estrategia de GEO y las Fideicomitentes ha probado ser altamente exitosa, y la industria está dirigiendo su oferta a estos segmentos. Esta posición competitiva pudiera tener aspectos negativos, dada la alta exposición a los Institutos de Vivienda, los cuales pudieran tener algún cambio en sus políticas de otorgamiento de créditos, sus fuentes de fondeo, o su enfoque al otorgamiento de créditos destinados a atender a los segmentos de la población de bajos ingresos.

### 3.5 DEUDORES RELEVANTES

A la fecha del presente Prospecto, ningún deudor o grupo de deudores, representa más del 5% de la suma de los Saldos Insolutos de todos los Derechos de Cobro.

### 3.6 ADMINISTRADOR

GEO es la desarrolladora de vivienda de bajos ingresos líder en México y América Latina. A través de sus empresas subsidiarias posicionadas en las ciudades más dinámicas del país, GEO está involucrada en todos los aspectos de adquisición de tierra, diseño, desarrollo, construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de viviendas de interés social y medio en México. GEO es una de las empresas de vivienda más diversificadas en México, operando en 56 ciudades de 19 estados de la República. En sus más de 36 años de experiencia, GEO ha producido y comercializado cerca de 560,000 casas en las que habitan casi 2'000,000 de mexicanos. El modelo

de negocios de GEO se enfoca principalmente en el segmento de interés social y económico, los cuales son apoyados por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como Infonavit y Fovissste.

*De conformidad con el esquema de la Bursatilización, GEO actuará como Administrador de los Derechos de Cobro, que conforman la principal fuente de repago de los Certificados Bursátiles. GEO es la sociedad controladora del grupo corporativo al que pertenecen las Fideicomitentes y actualmente cuenta con valores inscritos en el RNV y que cotizan en la BMV. Actualmente, GEO no cuenta con una calificación como administrador de activos.*

### 3.6.1.1 Panorama General

GEO es una empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales totalmente integrada y que participa en todos los aspectos de promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda. Sus operaciones están ubicadas exclusivamente en México y se encuentran enfocadas en la construcción de vivienda económica y de interés social y con una baja exposición en vivienda media y residencial. GEO inició sus operaciones en 1973 y a la fecha ha construido más de 510,000 viviendas en las que habitan casi 2'000,000 de mexicanos. El modelo de negocios de GEO se enfoca principalmente en el segmento de interés social y económico, los cuales son apoyados por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE. Los proyectos de GEO varían en cuanto al número de viviendas desde 400 hasta 12,000 unidades, las cuales generalmente constan de uno o dos pisos, en forma de casa o departamento de dos recámaras, dentro de un plan maestro para conjuntos habitacionales que generalmente incluyen instalaciones educativas, de esparcimiento y comerciales.

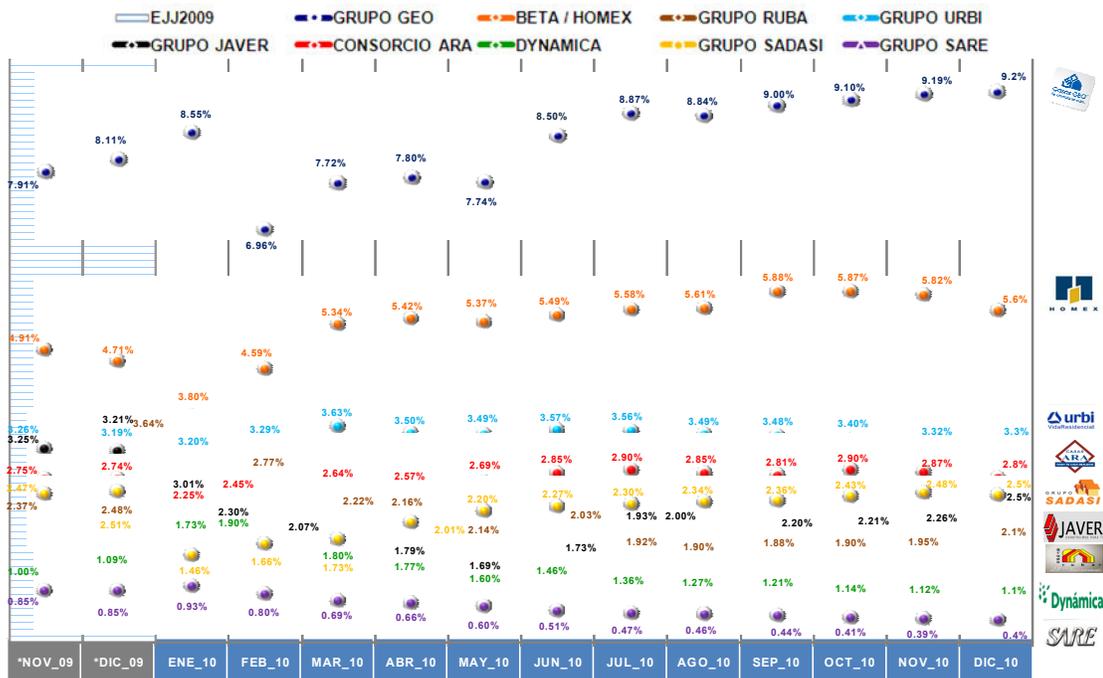
GEO utiliza técnicas de diseño y construcción innovadoras, las cuales le han permitido reducir el tiempo de construcción y ofrecer viviendas de alta calidad a bajos precios. El precio de venta promedio de las viviendas entregadas por GEO al 31 de diciembre de 2009 fue de aproximadamente \$352,975 y para el 31 de diciembre de 2010, el precio promedio fue de \$303,556.

Desde el inicio de sus operaciones, GEO se ha posicionado como el principal desarrollador de viviendas de interés social, realizando operaciones con Infonavit. Durante el período comprendido entre 1973 y 1992, año en el cual Infonavit reformó su ley orgánica, GEO promovía proyectos para el desarrollo de viviendas y obtenía contratos de diseño y construcción, principalmente. Por consiguiente, la mayor parte de las operaciones de GEO en ese período se abocaban a estas actividades como contratista del Infonavit y al desempeño de servicios adicionales, como la ubicación de terrenos adecuados y la construcción de infraestructura para proyectos de vivienda. En 1992, como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda, el Infonavit fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector privado. Como resultado de esas reformas, GEO se consolidó como promotor de conjuntos habitacionales integrales. Debido a su experiencia previa en la promoción, diseño, construcción y comercialización, GEO ha podido aprovechar plenamente la reforma del Infonavit y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza el más alto volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho instituto.

El otorgamiento de créditos por parte de INFONAVIT puede observarse en la siguiente tabla:



## Consolidado



GEO ha registrado un importante crecimiento en los últimos cinco años. Sus ingresos anuales totales pasaron de \$7,855.6 millones en 2004, a \$19,154.4 millones en 2010. Dicho crecimiento se debe principalmente al desarrollo de tecnologías de diseño y construcción para grandes volúmenes de viviendas, instrumentados por GEO. Adicionalmente, GEO aprovechó la reforma del Infonavit, los aspectos demográficos del país, las políticas favorables de vivienda por parte del gobierno y la capitalización de GEO mediante ofertas públicas de capital para sustentar dicho crecimiento.

El mercado de vivienda de interés social en México se ha caracterizado por una significativa y limitada disponibilidad de financiamiento hipotecario para los trabajadores de bajos ingresos. El escaso financiamiento hipotecario, aunado a un crecimiento histórico poblacional muy rápido, ha traído como consecuencia un marcado déficit de vivienda de interés social, el cual se intensifica por el alto índice de crecimiento poblacional en las zonas urbanas, por el alto porcentaje de personas que se incorporan a la fuerza de trabajo y a la formación de nuevas familias.

GEO considera que ésta se ha convertido en una de las empresas desarrolladoras de vivienda líderes de México, debido principalmente a:

- (i) su estrategia enfocada en los segmentos de bajos ingresos de la población;
- (ii) su reserva territorial, alineada con su estrategia;
- (iii) su constante innovación en técnicas de diseño, construcción y comercialización;
- (iv) su compromiso a la investigación y desarrollo;
- (v) su énfasis en la eficiencia de costos y calidad en la construcción;
- (vi) su expansión geográfica;
- (vii) su equipo de directivos con amplia experiencia y especialización; y
- (viii) su cultura corporativa, centrada en el desarrollo de sus trabajadores.

Los factores anteriores han contribuido al crecimiento de GEO, así como a su habilidad para expandir sus operaciones geográficamente.

### 3.6.1.2 Liderazgo en cada segmento del Mercado de Vivienda.

Desde 1973, GEO se había enfocado fuertemente en construir vivienda de interés social de la más alta calidad. GEO continuará su dedicación en dicho segmento. El déficit puede representar oportunidades significativas de crecimiento. El Presidente Calderón ha anunciado la meta de incrementar la disponibilidad de viviendas en México, partiendo de una base de 750,000 unidades anuales en el 2006, a más de 1,000,000 de viviendas anuales para el año 2012. El fortalecimiento de GEO ha sido posible a su estrategia alineada a los segmentos de bajos ingresos donde se cuenta con el apoyo del Gobierno Federal y los Institutos de Vivienda.

### 3.6.1.3 GEO cuenta con una Administración Dedicada y con Experiencia.

GEO mantiene programas de capacitación permanentes para todo su personal, orientados a la enseñanza y actualización en técnicas de construcción, de ventas y de administración, principalmente. A través de la Universidad GEO, se certificaron durante el 2008 a 1,300 colaboradores en competencias laborales dentro de sus diferentes especialidades. A nivel nacional, se impartieron 335,969 horas hombre de capacitación que en promedio anual equivalen a 30 horas de capacitación por el total del personal administrativo de GEO.

### 3.6.1.4 Compromiso con la Investigación, Desarrollo y Tecnología.

GEO se encuentra convencida de que el compromiso con la investigación, desarrollo y tecnología es una de sus más importantes ventajas competitivas. Este compromiso le permite a GEO incrementar su volumen de producción, reducir sus costos de construcción y mantener niveles adecuados de rentabilidad, a la vez de entregar a los clientes una casa con la más alta calidad, un alto atractivo estético y servicios adicionales para mantener la plusvalía de sus hogares.

Dentro de las innovaciones tecnológicas en desarrollo está la ampliación en los sistemas de planeación de recursos mediante un sistema ERP, implementado por ORACLE Business Suite, que consiste en una plataforma integral que permite estandarizar los procesos de la organización obteniendo una reducción en costos y mayor flexibilidad en el manejo de información para la toma de decisiones.

Por otra parte, GEO ha invertido recursos en la investigación y desarrollo que le permite contar con grandes avances en la industrialización de sus procesos de construcción de viviendas. A través de la creación del Proyecto Alpha, se contarán con procesos automatizados para la fabricación de elementos de concreto permitiendo mejorar los procesos de construcción. Los principales beneficios que generará son ahorros importantes en costos, mejora en los tiempos de producción, disminución de desperdicios y optimización del capital de trabajo. Esta fábrica podrá producir entre diez y doce mil casas anuales y la inversión total será de aproximadamente \$60 millones de dólares.

Asimismo, la creación de economías de escala ha contribuido al crecimiento y expansión geográfica, así como su integración vertical, GEO es el número uno en la producción de bloques de construcción y el tercer productor más importante de concreto en el país. Con esto, la empresa asegura un control de calidad y estandarización en sus productos.

### 3.6.1.5 Experiencia previa de GEO en Bursatilizaciones de derechos de cobro

Con anterioridad a la implementación del presente Programa, GEO y algunas de las Fideicomitentes participaron como fideicomitentes y administradores de los derechos de cobro de Casas GEO en un programa implementado en 2004, cuyas características se asemejan a las del presente y son las siguientes:

El 31 de marzo del 2004, GEO a través de Nafin, en su carácter de fiduciario de derechos de crédito fideicomitidos a cargo de subsidiarias de GEO, efectuó una emisión de certificados

bursátiles fiduciarios (GEOCB 04), con importe de \$172 millones con una vigencia de 6 años con objeto de financiar parte de su proceso constructivo.

Con base en el mismo programa, el 10 de marzo del 2005, se colocó una segunda disposición por \$281 millones a un plazo de 6 años que venció en marzo del 2011.

Estas dos emisiones cuentan con una calificación “MXAA-” por parte de Fitch y de mxAAA por parte de Standard and Poor’s. GEO considera que tanto el desempeño de los valores emitidos, como el funcionamiento de la estructura de dicha operación de bursatilización, fueron exitosos.

#### **3.6.1.6 Procedimientos para la administración de los Derechos de Cobro y mecanismos internos para distinguir los Derechos de Cobro Afectados del resto de la cartera.**

GEO, en su carácter de Administrador, ha establecido una serie de reportes interinstitucionales y acuerdos a fin de poder llevar a cabo una correcta administración del esquema y distinguir los flujos derivados de la Cartera respecto de los propios de GEO y sus subsidiarias; es decir, aquellos derechos de cobro que no formarán parte de la Bursatilización. Al respecto, de manera enunciativa se enlistan los reportes e instrumentos que se celebran para dicha correcta administración de los Derechos de Cobro:

- a) Reporte diario de depósito de cobranza por Fideicomitente
- b) Reporte semanal de depósito de cobranza por Fideicomitente
- c) Actualización de flujos consolidados de cobranza.

Dicho control está soportado a través de los sistemas computacionales y contabilidad de las Fideicomitentes, GEO y el Fiduciario.

En los últimos tres años, no han existido cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a la administración u operación de los Certificados Bursátiles, por parte de GEO, como Administrador.

Ni GEO, ni las Fideicomitentes cuentan con calificación alguna, respecto de su capacidad como administradores de activos.

#### **3.6.1.7 Participación en operaciones similares a la Bursatilización.**

GEO y sus subsidiarias han participado exitosamente en distintas bursatilizaciones con estructuras materialmente similares a la presente. Las más recientes resultan ser las emisiones con claves de pizarra “GEOCB 04” y “GEOCB 05”. Para una descripción más detallada de las características de dichas bursatilizaciones, se sugiere revisar la Sección “3.2.2. Evolución de los Derechos de Cobro” de este Prospecto.

#### **3.6.1.8 Infraestructura de los depositarios solidarios.**

Bajo el Contrato de Comisión Mercantil, se designó a los señores Saúl Roberto Escarpulli Gómez y Roberto Jesús Orvañanos Conde, en su carácter de Director General Adjunto de Finanzas y de Director General Adjunto de Operaciones de GEO y las Fideicomitentes, respectivamente, como depositarios solidarios de los expedientes de los Contratos de Compraventa y Pagaré. Dichos depositarios solidarios utilizarán la infraestructura y sistemas de GEO para llevar a cabo su función. Al respecto, dicha infraestructura consiste primordialmente en instalaciones físicas y archivo, así como sistemas informáticos que permiten la fácil identificación de los expedientes, así como el resguardo físico de dichos expedientes contra las inclemencias del tiempo y posibles intrusiones.

### **3.7 OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES**

Excepto por lo divulgado en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes, no existen terceros que hayan asumido obligaciones frente al Fiduciario o los Tenedores.

## **4 ADMINISTRACIÓN**

---

### **4.1 AUDITORES EXTERNOS**

Ningún experto independiente emitió opinión para cumplir con los requisitos o características previstas en los Documentos de la Emisión. La existencia de dichas opiniones, en su caso, será dada a conocer en cada Suplemento.

### **4.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

Salvo por los Derechos de Cobro, durante los últimos 3 ejercicios sociales y a la fecha de este Prospecto, no ha existido transacción o crédito relevante alguno que se haya llevado a cabo entre las Fideicomitentes, alguna de las Personas Involucradas con el Programa o algún tercero relacionado de alguna forma con la transacción, que sea relevante para los Tenedores.

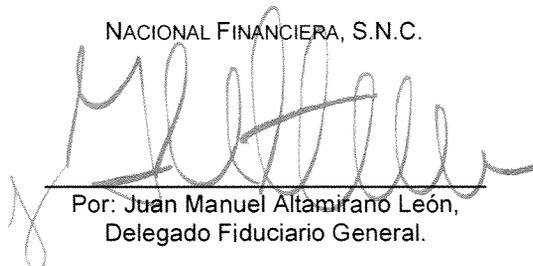
No existe relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre las Fideicomitentes y alguna de las Personas señaladas en el párrafo anterior, salvo por los Documentos de la Emisión.

## **5 PERSONAS RESPONSABLES**

---

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

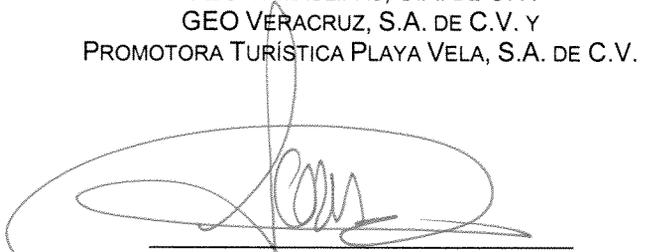
NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Manuel Altamirano León', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

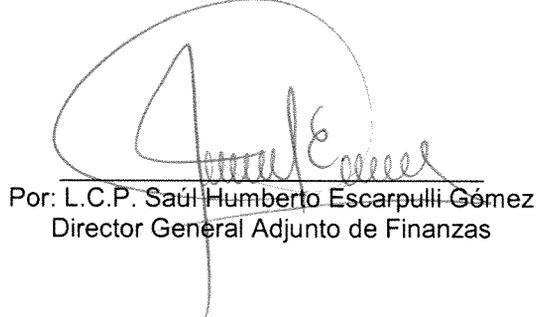
Por: Juan Manuel Altamirano León,  
Delegado Fiduciario General.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos 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

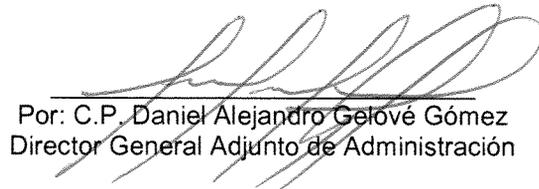
GEO BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.  
GEO D.F., S.A. DE C.V.  
GEO EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.  
GEO URBANIZADORA VALLE DE LAS PALMAS, S.A. DE C.V.  
GEO GUERRERO, S.A. DE C.V.  
GEO HOGARES IDEALES, S.A. DE C.V.  
GEO JALISCO, S.A. DE C.V.  
GEO NORESTE, S.A. DE C.V.  
GEO MONTERREY, S.A. DE C.V.  
GEO MORELOS, S.A. DE C.V.  
GEO PUEBLA, S.A. DE C.V.  
GEO CASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V.  
GEO TAMAULIPAS, S.A. DE C.V.  
GEO VERACRUZ, S.A. DE C.V. Y  
PROMOTORA TURÍSTICA PLAYA VELA, S.A. DE C.V.



Por: Arq. Luis Orvañanos Lascuráin  
Director General



Por: L.C.P. Saúl Humberto Escarpullí Gómez  
Director General Adjunto de Finanzas



Por: C.P. Daniel Alejandro Gelové Gómez  
Director General Adjunto de Administración



Por: Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza  
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 participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO BANORTE



---

Por: Arturo Monroy Ballesteros  
Apoderado



---

Por: Pablo Carrera López  
Apoderado

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 participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

CASA DE BOLSA MULTIVA, S.A. DE C.V.  
GRUPO FINANCIERO MULTIVA



---

Por: Fernando José Lezama Shiraishi  
Apoderado



---

Por: Julián Mondragón Albarrán  
Apoderado

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.

SANTAMARINA Y STETA, S.C.

  
\_\_\_\_\_  
Por: Juan Pablo Rosas Pérez  
Socio

## 6 ANEXOS

---

## 6.1 OPINIÓN LEGAL

## **6.2 CONTRATO DE FIDEICOMISO**

### **6.3 CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL Y DEPÓSITO**

## **6.4 CONTRATO DE CESIÓN**



**Casas GEO<sup>®</sup>**  
**Te cambia la vida**