

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.



HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V., S.F.O.M., E.N.R.

PROGRAMA DUAL REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

MONTO TOTAL AUTORIZADO:

\$2,000'000,000.00 M. N. (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UDIS, TOMANDO COMO REFERENCIA EL VALOR DE LA UDI EN CADA FECHA DE EMISIÓN, SIN QUE EL MONTO CONJUNTO DE LA EMISIONES VIGENTES EN CUALQUIER FECHA PUEDA EXCEDER DEL MONTO TOTAL AUTORIZADO.

CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL PROGRAMA, EL SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO EN CIRCULACIÓN NO PODRÁ EXCEDER DE \$300,000,000.00 M.N. (TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UDIS, MIENTRAS QUE EL SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS DE LARGO PLAZO NO PODRÁ EXCEDER DE \$1,700,000,000.00 M.N. (MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UDIS.

(Salvo que de otra forma se definan en el presente Prospecto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Prospecto).

Cada emisión de Certificados Bursátiles que se haga al amparo del Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión (según se define más adelante), serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de dicha Emisión. Los Certificados Bursátiles se podrán denominar en Pesos o en UDIS, según se señale en el Aviso de Oferta, la Convocatoria y en el Aviso de Colocación o en el Suplemento respectivo, según sea el caso. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo (según se define más adelante) o Emisiones de Largo Plazo (según se define más adelante) de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto (según se define más adelante).

Emisor:	Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles, según se describen en este Prospecto, el Emisor podrá realizar indistintamente Emisiones de Corto Plazo y Emisiones de Largo Plazo.
Clave de Pizarra:	CASAMEX.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:	<u>\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional.)</u> o su equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado. Conforme a los términos del Programa, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrá exceder de <u>\$300,000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS</u> , mientras que el saldo insoluto de principal de los certificados de largo plazo no podrá exceder de <u>\$1,700,000,000.00 M.N. (mil setecientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS.</u>
Vigencia del Programa:	4 años a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	Será determinado para cada Emisión en el Aviso de Oferta, la Convocatoria y en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 moneda nacional), o 100.00 (cien) UDIS, o sus múltiplos.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UDIS según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

Plazo:	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Dependiendo de su plazo, los Certificados Bursátiles podrán ser Certificados Bursátiles de Corto Plazo o Certificados Bursátiles de Largo Plazo. Serán de corto plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 7 días y un plazo máximo de 360 días (dichos Certificados Bursátiles, los "Certificados Bursátiles de Corto Plazo" y la Emisión respectiva, una "Emisión de Corto Plazo"). Serán de largo plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 año y máximo de 30 años (dichos Certificados Bursátiles, los "Certificados Bursátiles de Largo Plazo" y la Emisión respectiva, una "Emisión de Largo Plazo").
Fecha de Emisión y Liquidación:	La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.
Tasa de Interés o de Descuento:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Tasa de Intereses Moratorios:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.
Periodicidad de Pago de Intereses:	Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán mediante transferencia electrónica en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D. F., contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F.
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas. En el caso de Certificados Bursátiles de Corto Plazo la amortización se realizará mediante un solo pago al vencimiento.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Obligaciones del Emisor:	Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.
Garantías:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán estar o no garantizados de conformidad con los esquemas de garantía previstos más adelante y cuyas características, funcionamiento y obligado garante se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Algunas emisiones realizadas al amparo del Programa estarán avaladas parcialmente por la por SHF, hasta por el 65% (sesenta y cinco por ciento) del saldo insoluto de la Emisión, en el entendido que dicha suma únicamente cubre el principal de la Emisión e intereses ordinarios, y no incluye el pago de intereses moratorios o cualquier otro accesorio, de conformidad con los términos de la Emisión de Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles que podrán contar con la garantía de la SHF bajo el Convenio SHF, son aquellos que la Emisora emita para sustituir, a su vencimiento natural o como consecuencia de amortización anticipada, aquellos certificados bursátiles que hubieren sido emitidos con anterioridad al 11 de mayo de 2009 (fecha de firma del contrato), y cuyo vencimiento sea en el año 2009 ó 2010.
Calificaciones de Largo Plazo:	Cada Emisión de Largo Plazo será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se especificarán en el Suplemento respectivo.
Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C. V., para las Emisiones de Corto Plazo:	"mxA-3", es decir, que existe una adecuada capacidad de pago oportuno tanto de intereses como principal; sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios circunstanciales que las emisiones calificadas en categorías superiores. El monto de Certificados de Corto Plazo a emitir al amparo del Programa será de hasta <u>\$300,000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional)</u> o su equivalente en UDIS.
Aumento en el Número de Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión:	El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo adicionales a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados adicionales tendrán las mismas características que los Certificados originales de dicha Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.
Representante Común:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, será el Representante Común para efectos de Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo y Largo Plazo.

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	8
1. Glosario de Términos y Definiciones.....	8
2. Resumen Ejecutivo.....	12
2.1 Descripción Actual.....	12
2.2 Deuda Bursátil.....	19
2.3 Información financiera.....	19
3. Factores de Riesgo.....	21
3.1. Factores relacionados con la economía de México.....	22
3.2. Factores de Riesgo de Mercado.....	23
3.3. Factores de Riesgo Relacionados con el Emisor.....	25
3.4. Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.....	32
4. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores.....	33
5. Documentos de Carácter Público.....	33
II. EL PROGRAMA.....	34
1. Características del Programa.....	34
1.1. Descripción del Programa.....	34
1.2. Tipo de Instrumento.....	34
1.3. Monto Total Autorizado del Programa Dual con Carácter Revolvente.....	34
1.4. Vigencia del Programa.....	34
1.5. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	34
1.6. Denominación.....	35
1.7. Plazo.....	35
1.8. Fecha de Emisión y Liquidación.....	35
1.9. Tasa de Interés o de Descuento.....	35
1.10. Tasa de Intereses Moratorios.....	35
1.11. Periodicidad de Pago de Intereses.....	35
1.12. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.....	35
1.13. Amortización.....	36
1.14. Amortización Anticipada.....	36
1.15. Obligaciones del Emisor.....	36
1.16. Vencimiento Anticipado.....	36
1.17. Garantías.....	36
1.18. Calificaciones.....	38
1.19. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo correspondientes a una Emisión.....	39
1.20. Depositario.....	39
1.21. Posibles Adquirentes.....	39
1.22. Régimen Fiscal.....	39
1.23. Intermediario Colocador.....	39
1.24. Representante Común.....	39
1.25. Autorización de la CNBV.....	40
1.26. Legislación.....	40
1.27. Suplementos.....	40
1.28. Actualización.....	40
2. Destino de los Fondos.....	40
3. Plan de Distribución.....	40
4. Gastos Relacionados con el Programa.....	42
5. Estructura de Capital Considerando el Programa.....	42
6. Funciones del Representante Común.....	42
7. Asamblea General de Tenedores.....	43
8. Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa.....	46

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

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. 3039-4.19-2010-001 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 de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto podrá ser consultado en la dirección de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx o en la página de Internet del Emisor en la siguiente dirección www.hcasamex.com.mx (en el entendido que dicha página de Internet no forma parte del presente Prospecto), o en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección www.cnbv.gob.mx

Autorización CNBV 153/3153/2010 de fecha 5 de marzo de 2010.

México, D.F., a 8 de marzo de 2010.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador.

III. LA COMPAÑÍA.....	47
1. Historia y Desarrollo de la Compañía.....	47
2. Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas.....	47
3. Descripción del Negocio.....	48
3.1. Actividad Principal.....	48
3.2. Cartera de Crédito.....	51
3.3. Canales de Distribución.....	58
3.4. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.....	59
3.5. Principales Clientes.....	59
3.6. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	60
3.7. Información de Mercado.....	61
3.8. Recursos Humanos.....	64
3.9. Desempeño Ambiental.....	64
3.10. Estructura Corporativa.....	64
3.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	64
IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	65
V. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	66
1. Información Financiera Seleccionada.....	66
2. Información Financiera por Línea de Negocio y Zona Geográfica.....	72
3. Informe de Créditos Relevantes.....	82
4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía.....	85
5. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	90
6. Situación Financiera Liquidez y Recursos de capital.....	91
7. Control Interno.....	100
VI. ADMINISTRACIÓN.....	101
1. Auditores Externos.....	101
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	101
3. Administradores y Accionistas.....	102
3.1. Accionistas.....	102
3.2. Administración.....	103
3.3. Subsidiarias.....	112
4. Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	113
VII. PERSONAS RESPONSABLES.....	115
VIII. ANEXOS.....	120
Anexo 1. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006.....	121
Anexo 2. Información financiera no auditada al 31 de diciembre de 2009.....	122
Anexo 3. Proyecto de Título que documentará los Certificados Bursátiles de Corto Plazo.....	123
Anexo 4. Informe del Comisario por los ejercicios terminados en 2008, 2007 y 2006.....	124
Anexo 5. Opinión legal del abogado independiente.....	125
Anexo 6. Dictamen de Calidad Crediticia otorgado por las Agencias Calificadoras.....	126
Anexo 7. Convenio SHF.....	127

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., ni por Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte del mismo.

I. INFORMACIÓN GENERAL.

Salvo que de otra forma se definan en el presente Prospecto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

1. Glosario de Términos y Definiciones.

“Agencia Calificadora”	Significa instituciones independientes que dictaminan las emisiones de instrumentos representativos de deuda, para establecer el grado de riesgo que dicho instrumento representa para el inversionista. Evalúan la certeza de pago oportuno del principal e intereses y constatan la existencia legal de la emisora, a la vez que ponderan su situación financiera. Así mismo, se dedican a emitir calificaciones de instituciones financieras, productos derivados, compañías de seguros, fianzas públicas y estructuradas, financiamiento de proyectos, riesgo soberano-país y calificaciones de sociedades de inversión.
“AMFE”	Significa Asociación Mexicana de entidades Financieras Especializadas”.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación que se publique en la página de Internet de la BMV y en su caso, en periódicos de circulación nacional, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso publicado en la página de Internet de la BMV, conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en un proceso de oferta de Certificados Bursátiles a través de un cierre de libro tradicional y en el que se detallan las principales características de dichos Certificados Bursátiles
“BANXICO”	Significa el Banco de México.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Cartera Individual”	Créditos con garantía hipotecaria otorgados a adquirentes.
“Cartera Puente”	Créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios otorgados a constructoras de proyectos inmobiliarios destinados a la edificación de desarrollos habitacionales que se refieran a viviendas que estén dentro de los valores determinados por las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF.
“Certificados Bursátiles”, “Certificados” o “CEBURES”	Significan los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y de Largo Plazo que pueden ser emitidos por el Emisor al amparo del Programa.
“Certificados Bursátiles de Corto Plazo”	Significan los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 7 días y un plazo máximo de 360 días.

“Certificados Bursátiles de Largo Plazo”	Significan los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 30 años.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Convocatoria”	Significa el aviso publicado en la página de Internet de la BMV, conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles y en el que se detallan las principales características de dichos Certificados Bursátiles.
“Criterios Contables”	Significan los “Criterios de Contabilidad emitidos por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.”.
“Día Hábil”	Significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado por ley, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.
“Disposiciones”	Significan las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, así como la demás disposiciones de carácter general aplicables a emisoras que emita la CNBV.
“Emisnet”	Significa, el Sistema Electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Emisión de Corto Plazo”	Significa una Emisión con un plazo mínimo de 7 días y un plazo máximo de 360 días.
“Emisor(a)”, la “Compañía”, la “Empresa”, o “Casa Mexicana”	Significa Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R.
“Garantía”	Tendrá el significado atribuido en la sección “II. El Programa, apartado 1.17. “Garantías”.
“HCM”	Significa Hipotecaria Casa Mexicana S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R.
“IMPI”	Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INPC”	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique periódicamente BANXICO en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que lo suceda.

“Intermediario Colocador”	Significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.
“LGOAAC”	Significa la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
“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.
“Monto Total Autorizado del Programa”	\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional.) o su equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado. Conforme a los términos del Programa, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrá exceder de \$300,000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS, mientras que el saldo insoluto de principal de los certificados de largo plazo no podrá exceder de \$1,700,000,000.00 M.N. (mil setecientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS.
“NIF”	Significa las Normas de Información Financiera, aplicadas en forma consistente.
“OREVI”	Organización Regional de vivienda.
“Peso”, “Pesos”, o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México, en este Prospecto se expresan cifras en Pesos, en miles de Pesos y en millones de pesos.
“PIB”	Significa Producto Interno Bruto.
“Programa” o “Programa Dual Revolvente” o “Programa Dual”	Significa el programa dual con carácter de revolvente de Certificados Bursátiles, al amparo del cual el Emisor podrá emitir Certificados de Corto Plazo y/o Certificados de Largo Plazo, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/3153/2010 de fecha 5 de marzo de 2010.
“Prospecto”	Significa el presente prospecto del Programa de Certificados Bursátiles.
“Representante Común”	Significa Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, o cualquier otra entidad que la sustituya.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“SCV”	Significa seguro de crédito a la vivienda.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF”	Significa Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

“SOFOL”	Significa una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
“SOFOM, E.N.R.”	Significa una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“Suplemento”	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación con una Emisión, y que contenga las características correspondientes a una Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del Programa.
“Tenedores”	Significan los tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Título”	Significa el título que ampare una Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“TIIE”	Significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio que publique periódicamente el BANXICO en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o la sustituya.
“Tipo de Cambio”	Significa el tipo de cambio para solventar las obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana que determina BANXICO y publica en el Diario Oficial de la Federación.
“UDIS”	Significan las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por BANXICO en el Diario Oficial de la Federación.
“ <i>Know How</i> ”	Significa el conjunto de conocimientos prácticos, técnicas o criterios que se utilizan en la elaboración o diseño de un proyecto y que se pueden reutilizar al momento de realizar otros proyectos similares o afines.

2. Resumen Ejecutivo.

2.1 Descripción Actual

Hipotecaria Casa Mexicana se constituyó en el año de 2001 como una respuesta de un grupo de inversionistas mexicanos a las políticas gubernamentales de apoyo al sector de vivienda. En el 2005 recibe la participación de nuevos inversionistas encabezados por Advent International Corporation (Mexico), fondo privado de inversión quien confía plenamente en el crecimiento de la industria y la empresa.

En cumplimiento a la ley, en 2007 se convirtió en Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Hipotecaria Casa Mexicana se especializa en el financiamiento para la adquisición de vivienda, principalmente de interés social y medio, así como para la construcción de conjuntos habitacionales para empresas desarrolladoras.

Fortalezas

Eficiencia en la originación y administración de Créditos Hipotecarios Individuales: HCM cuenta con un sistema de originación de Créditos Individuales automatizado que le permite controlar y administrar el crédito desde que se ingresa el expediente hasta que este es formalizado.

Recurso Humano: La principal fortaleza de Hipotecaria Casa Mexicana es su recurso humano; profesionistas comprometidos, con amplia experiencia en el medio financiero, particularmente hipotecario.

Cobertura Nacional: Hipotecaria Casa Mexicana a través de su red de sucursales lograr tener presencia en toda la República Mexicana.

Infraestructura Tecnológica: HCM desarrolla constantemente la sistematización de los procesos internos a fin de lograr disminuir en lo posible el error humano, y contar con reportes a tiempo real que facilitan la toma de decisiones directivas.

Unidad de Valuación: Hipotecaria Casa Mexicana es una de las pocas SOFOMES que cuenta con su propia Unidad de Valuación, lo que le permite tener certidumbre de la calidad de los activos sobre los cuales se tiene garantía.

Mercado

Unos de los factores primordiales para el crecimiento y desarrollo económico es el crédito. Desde la crisis del sector *subprime* en Estados Unidos y la quiebra de Lehman Brother's, el otorgamiento del crédito se ha visto seriamente afectado, imposibilitando la oportunidad de que distintos sectores de la población adquieran bienes duraderos.

Uno de estos bienes duraderos es la vivienda. Dada la estructura demográfica de México existe una creciente demanda habitacional que no ha sido cubierta por la oferta de vivienda.

Con esta finalidad existen en México distintos organismos dentro del mercado hipotecario diseñados para fomentar el desarrollo y la compra de vivienda: INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, CANAVI, Banca Comercial, Sofoles, Sofomes y Orevi's.

En 2009 a pesar del difícil entorno económico y social, el gobierno federal ha hecho esfuerzos para sostener a la vivienda como motor de la economía.

- **Pacto Nacional de Vivienda** firmado por el Presidente Felipe Calderón, con el cual los diversos sectores del campo de la construcción se comprometieron a mantener los precios de las viviendas populares y evitar el incremento de precios en los insumos para la edificación.
- El Convenio de **SHF** con garantía de pago oportuno al 65% para apoyar a las principales **Sofoles y Sofomes hipotecarias**, restándoles presiones de liquidez.

La cartera correspondiente a las Sofoles y Sofomes Hipotecarias (\$146, 761.35 millones de pesos a noviembre del 2009), al igual que en 2008 siguen constituyendo el 47.5% de la cartera total del sector de Sofomes y Sofoles, con lo que se ratifica la importancia que tienen dentro del mismo.

Para 2010 Infonavit y Fovissste tendrán una meta de colocación de 500 mil y 100 mil créditos, y como muestra de la importancia del sector de la vivienda, se espera la entrada de nuevos jugadores en el mercado hipotecario.

Productos y Sucursales.

Hipotecaria Casa Mexicana cuenta con 10 sucursales en la República Mexicana; Cancún, Mérida, Matriz (D.F. y Edo Mex.), León, San Luis Potosí, Guadalajara, Monterrey, Mexicali, Puerto Vallarta, Chihuahua. A diciembre de 2009, HCM cuenta con 128 empleados, es decir 11 empleados más que al cierre de 2008.

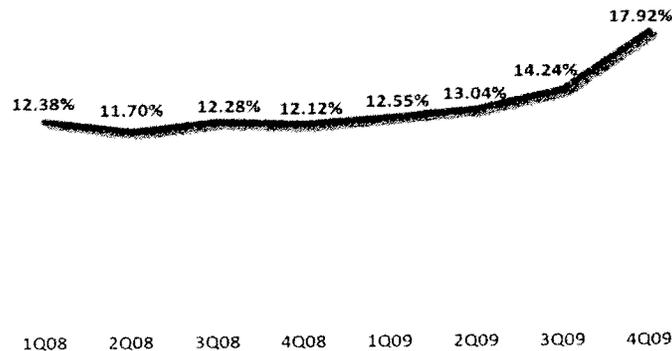
Así mismo HCM cuenta con una amplia variedad de productos.

- Crédito Puente
- Crédito Individual en pesos y en unidades de inversión (UDIS) (SHF tradicional, Cofinavit, Cofinavit Ingresos Adicional, Apoyo Infonavit y Subsidios).
- Fovissste (Tradicional, Alia2 y Respalda2)
- Unidad de Avalúos propia (Avalúos Fovissste, Infonavit, Tesorería del Distrito Federal, Estudios de valor, Opiniones de valor).

Situación Financiera

ICAP

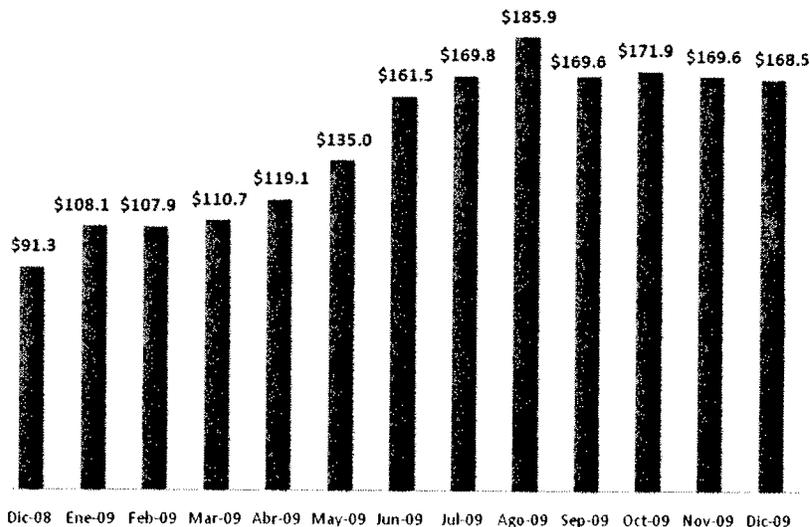
Hipotecaria Casa Mexicana, cuenta con una fuerte capitalización con valores superiores a los requeridos por Sociedad Hipotecaria Federal. Al cierre de diciembre de 2009 contaba con un ICAP de 17.92%.



Esto refleja el fuerte compromiso de los accionistas y la confianza en el sector.

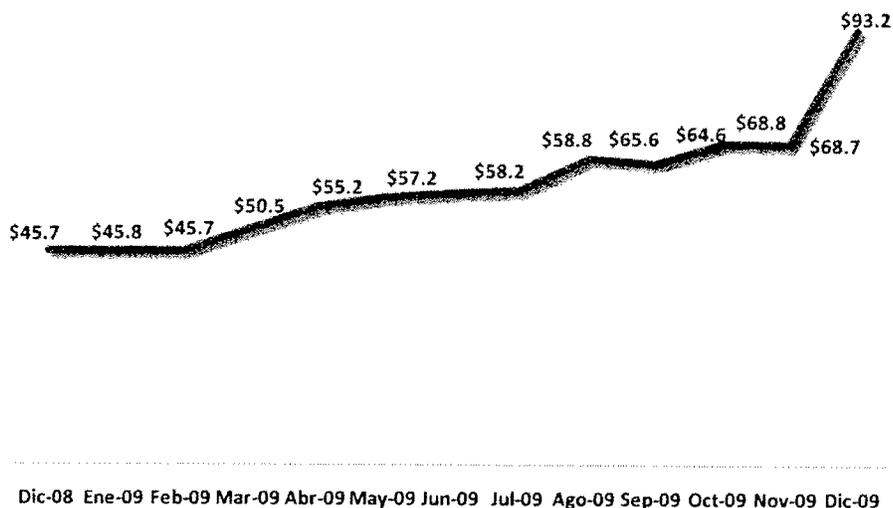
Cartera Vencida

Por otro lado como resultado de las condiciones del mercado, la cartera vencida de HCM (Individual y Puesto) pasó de \$91.3 millones de pesos al cierre de 2008 a \$168.5 millones de pesos. Sin embargo cabe destacar que HCM logró detener la tendencia creciente del segundo trimestre en el punto más álgido de la crisis y contenerla a partir del tercer trimestre de 2009.



Estimación Preventiva

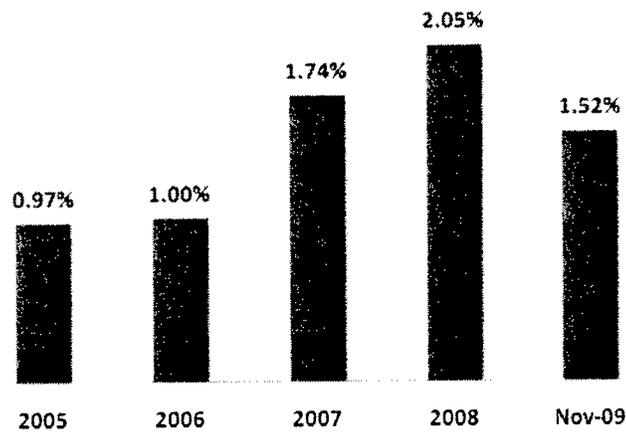
Como resultado del incremento de la cartera vencida en 2009, HCM ha incrementado sus reservas constituidas de tal manera que acorde a la metodología de Sociedad Hipotecaria Federal tenemos cubiertas nuestras reservas requeridas en un 56.6% más de lo solicitado y cumpliendo con los requisitos de la Circular Única de Bancos de la CNBV.



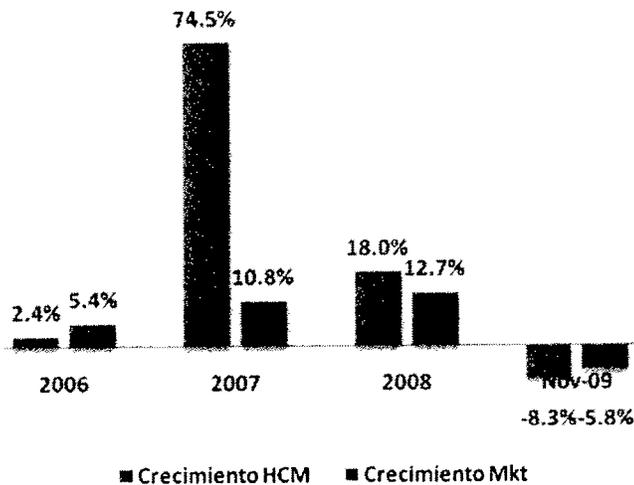
Participación de mercado con base a la Cartera Total¹

Hipotecaria Casa Mexicana ha mostrado a través de los años consistencia en el porcentaje de su participación dentro del mercado hipotecario, alrededor del 2%. A noviembre de 2009 y a pesar del entorno económico, la Compañía muestra una participación del 1.52%.

Participación HCM



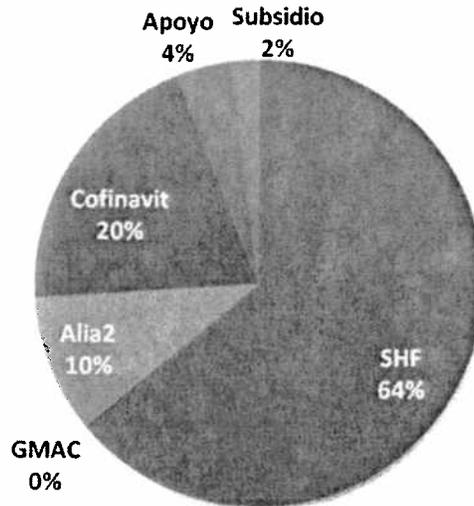
Durante los años de 2007 y 2008 HCM mostró crecimientos por arriba de los presentados por el sector, sin embargo durante 2009 se presenta un decremento como consecuencia de la contracción económica mundial y la contingencia de salud presentada en nuestro país.



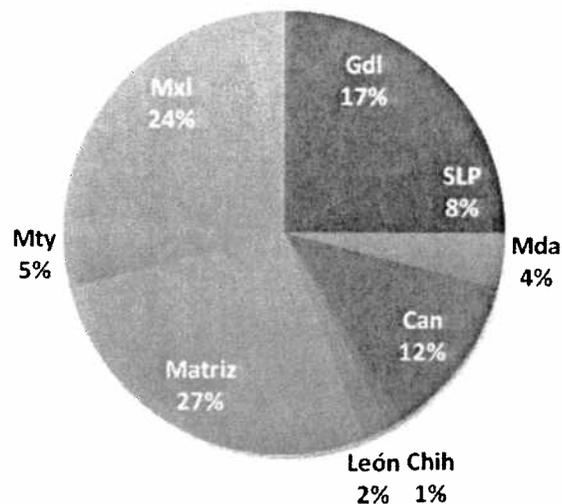
¹ Entiéndase participación de mercado como Cartera Total de HCM / Cartera Total Sofoles y Sofomes Hipotecarias.
Fuente: AMFE

Cartera de Crédito Individual

Al 31 de diciembre del 2009, la cartera de Créditos Individuales estaba compuesta por 4,036 créditos que representan un importe de \$1,319 millones de pesos. Por producto se encontraba distribuida de la siguiente manera



Por región nuestra cartera se encuentra distribuida de la siguiente manera.

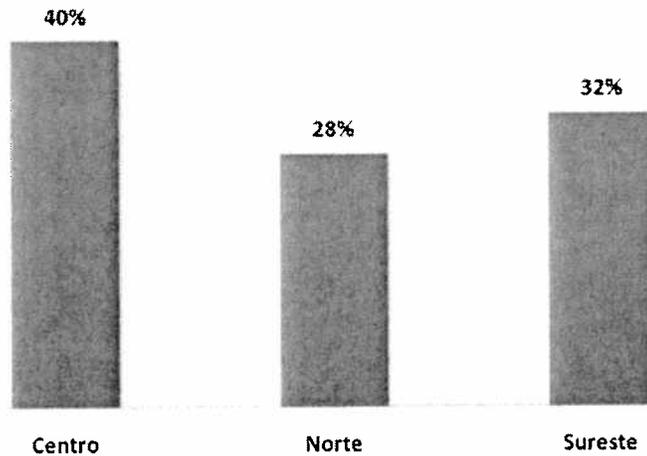


La cartera total de Crédito Individual pasó de \$1,263 millones de pesos a \$1,319 millones de pesos de diciembre de 2008 a diciembre de 2009 respectivamente, lo cual significa un incremento del 7%. A diciembre de 2009 la cartera vencida presenta un saldo de \$126 millones de pesos, mientras que la cartera vigente presenta un saldo de \$1,194 millones de pesos.

Cartera de Crédito Puente

Al 31 de diciembre de 2009 HCM contaba con 104 Créditos Puente en cartera por un saldo de \$752 millones de pesos integrada por \$709 millones pesos en cartera vigente y \$43 millones de pesos en cartera vencida.

Por región nuestra cartera se encuentra distribuida de la siguiente manera

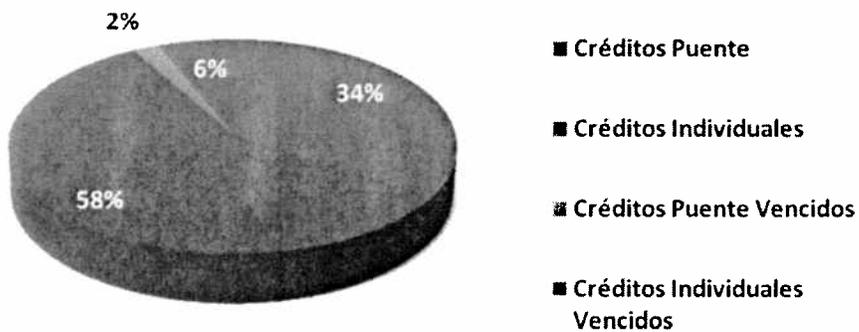


Cartera Total

CARTERA DE CRÉDITO		
CONCEPTO	Dic-09	Dic-08
Total de Cartera de Crédito (Neto)	\$ 1,978	\$ 2,244
Cartera de Crédito Vigente	\$ 1,903	\$ 2,198
Créditos Puente	\$ 709	\$ 1,014
Créditos Individuales	\$ 1,194	\$ 1,184
Cartera de Crédito Vencida	\$ 169	\$ 91
Créditos Puente	\$ 43	\$ 13
Créditos Individuales	\$ 126	\$ 79
(-) Menos		
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	\$ 93.18	\$ 45.73

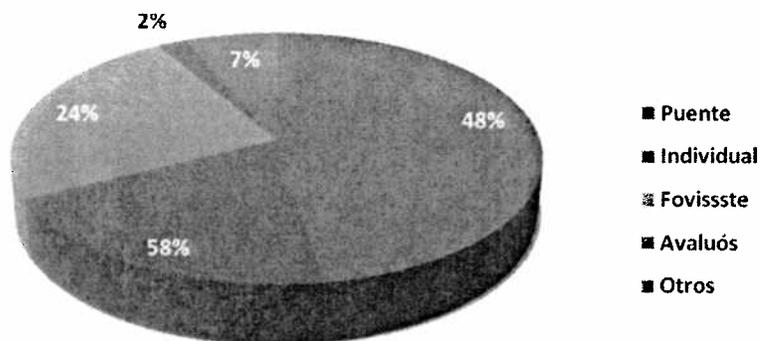
Al 31 de diciembre de 2009, la cartera de crédito vigente de Hipotecaria Casa Mexicana presentaba un saldo de \$1,903 millones de pesos de los cuales el 92% representaba cartera vigente y el 8% cartera vencida. El Crédito Puente representa el 37% de la Cartera total y los Créditos Individuales el 63% restante.

Cartera Total al 31 de diciembre 2009



Ingresos totales por producto

A diciembre de 2008 el ingreso generado por Créditos Puente representaba el 51% del ingreso total acumulado de la compañía, a diciembre de 2009 este representa el 48% lo cual implica una mejor distribución de los ingresos dado el fortalecimiento de la participación de los ingresos generados por la cartera de Créditos Individuales y Fovissste.



2.2 Deuda Bursátil

Desde 2006, Casa Mexicana ha utilizado la liquidez del mercado bursátil mexicano por medio de 2 programas que se detallan a continuación:

Programas Inscritos en el Mercado de Valores		
Instrumento	Fecha	Estatus
Programa de Certificados Bursátiles a Corto Plazo 153/516311/2006	22/9/2006	Cancelado
Programa de Certificados Bursátiles a Corto Plazo 153/1850108/2007	14/12/2007	Vigente

Casa Mexicana considera la Deuda Bursátil como una de sus principales fuentes de Financiamiento. Durante el 2009, Casa Mexicana mantuvo vigente un Programa de Certificados Bursátiles de carácter revolvente a corto plazo, por un monto máximo autorizado de \$300,000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional). Dicho programa venció el 14 de diciembre de 2009.

A continuación se muestra la tabla resumen de los certificados bursátiles vigentes al 31 de diciembre de 2009, bajo el amparo del programa de Certificados Bursátiles de corto plazo que la CNBV autorizó a la Casa Mexicana el 14 de diciembre de 2007 bajo el número 153/1850108/2007.

CEBURES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

Colocador	Importe de la Emisión	Fecha de Inicio	Días	Tasa	Fecha de Vencimiento	Clave Pizarra
IXE	88,000,000.00	29/10/2009	130	TIE + 1.25	8/03/2010	CASAMEX 01109
IXE	112,000,000.00	14/12/2009	84	TIE + 1.25	8/03/2010	CASAMEX 01209
	<u>200,000,000.00</u>					

La compañía, por mantener inscritos valores en el RNV presenta trimestralmente información financiera tanto a la CNBV como a la BMV. De manera anual presenta los estados financieros dictaminados por el año que terminó.

2.3 Información financiera

La información financiera que se presenta a continuación con respecto de cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 se deriva de, y debe ser leída en conjunto con los Estados Financieros auditados de Casa Mexicana y sus notas que se incluyen como anexo en este Prospecto. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha auditado los Estados Financieros de Casa Mexicana correspondientes a los ejercicios fiscales terminados el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008.

La información financiera de Casa Mexicana que se presenta a continuación con respecto a los al 31 de diciembre de 2009 no ha sido auditada.

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR

BALANCE GENERAL

(Cifras en miles de pesos)

	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
ACTIVO				
Disponibilidades	16,068	18,700	8,972	9,495
Inversiones en valores	133,364	211,123	48,625	108,105
Cartera Vigente				
Crédito Individual	1,193,699	1,184,397	956,604	461,416
Crédito Puesto	708,904	1,013,660	937,937	495,636
	<u>1,902,603</u>	<u>2,198,057</u>	<u>1,894,541</u>	<u>957,052</u>
Cartera Vencida				
Crédito Individual	125,668	78,655	44,772	27,283
Crédito Puesto	42,874	12,660	1,352	82,423
	<u>168,542</u>	<u>91,315</u>	<u>46,124</u>	<u>109,706</u>
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	- 93,176	- 45,730	- 28,220	- 23,046
Cartera Neta Total	<u>1,977,969</u>	<u>2,243,642</u>	<u>1,912,445</u>	<u>1,043,712</u>
Otras Cuentas por Cobrar	141,600	83,985	101,284	47,483
Bienes Adjudicados	47,769	32,447	5,185	3,821
Activo Fijo Neto	5,552	6,519	8,206	8,697
Impuestos Diferidos	18,402	3,174	2,996	1,190
Otros Activos	13,405	15,831	11,276	9,635
TOTAL ACTIVO	2,354,128	2,615,421	2,098,989	1,232,138
PASIVO				
Certificados Bursátiles	200,464	256,700	240,691	208,306
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,770,010	1,941,339	1,517,817	746,027
Otras cuentas por pagar	123,711	193,573	126,233	91,177
Créditos diferidos	3,945	2,115	1,127	1,240
TOTAL PASIVO	2,098,131	2,393,727	1,885,868	1,046,750
CAPITAL CONTABLE				
Capital Contribuido				
Capital Social Histórico	156,115	122,615	122,615	110,115
Actualización del capital	18,765	18,767	18,767	18,501
Prima en venta de acciones	3,116	3,115	3,115	3,115
	<u>177,997</u>	<u>144,497</u>	<u>144,497</u>	<u>131,731</u>
Capital Ganado				
Reservas de capital	4,205	3,777	3,028	1,659
Resultados de ejercicios anteriores	72,992	64,847	50,629	24,618
Resultado neto	804	8,573	14,967	27,380
	<u>78,001</u>	<u>77,197</u>	<u>68,624</u>	<u>53,657</u>
TOTAL CAPITAL CONTABLE	255,998	221,694	213,121	185,388
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,354,128	2,615,421	2,098,989	1,232,138

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR

ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos)

	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos por intereses	266,245	269,600	223,656	157,705
Gastos por intereses	- 171,305	- 182,573	- 113,306	- 79,708
Resultado por posición monetaria		-	8,186	- 8,380
Margen Financiero	94,940	87,027	102,164	69,617
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 54,012	- 22,308	- 7,672	- 2,595
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	40,927	64,719	94,492	67,022
Comisiones a favor	48,941	34,429	28,310	43,813
Comisiones a cargo	- 22,706	- 22,814	- 18,729	- 11,352
Ingresos totales de la operación	67,162	76,334	104,073	99,483
Gastos de operación	- 79,190	- 73,941	- 81,021	- 71,840
Resultado de operación	- 12,028	2,393	23,052	27,643
Otros productos	19,956	19,620	18,194	14,512
Otros gastos	- 6,784	- 7,551	- 17,322	
Resultado antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	1,144	14,462	23,924	42,155
Impuestos causados	- 15,567	- 6,067	- 10,820	- 17,161
Impuestos diferidos	15,227	178	1,863	2,386
Resultado neto	804	8,573	14,967	27,380

*Nota: los saldos de 2008 se presentan en cifras al cierre de dicho periodo y las de 2007 y 2006 en cifras del 31 de diciembre de 2007, ya que la NIF B-10 (que entró en vigor en enero de 2008) requiere de la suspensión del reconocimiento de los efectos de la inflación, debido a que la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26%.

Los factores de actualización utilizados para el ejercicio 2006 fueron determinados con base en el INPC.

3. Factores de Riesgo.

Al considerar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores de los Certificados Bursátiles deben tomar en consideración, analizar y evaluar toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. De materializarse los riesgos descritos, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas del Emisor podrían verse afectados, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectados por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no se consideran significativos.

En el caso que los Certificados Bursátiles de Largo Plazo que sean emitidos al amparo de una Emisión de Largo Plazo realizada conforme al Programa descrito en este Prospecto estén sujetos a riesgos específicos adicionales, los mismos se describirán en el Suplemento respectivo.

3.1. Factores relacionados con la economía de México.

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

Crecimiento económico

Aunque la tasa de crecimiento de la economía de México aumentó durante 2006, 2007 y 2008, se ha venido dando una desaceleración en dicho crecimiento. Un debilitamiento en la economía traducido en una disminución adicional en el crecimiento del país se traduciría en un menor dinamismo de la industria y por lo tanto de la demanda de crédito hipotecario, lo que pudiera afectar la capacidad de la empresa de originar nuevo negocio.

Devaluación

Por otra parte y aunque en los últimos años la cotización del peso mexicano contra el dólar estadounidense había permanecido relativamente estable, en 2008 tuvo un incremento sustancial contra 2007. Una devaluación importante de la moneda mexicana con respecto al dólar norteamericano, podría afectar la economía mexicana y al mercado inmobiliario ya que gran parte de los insumos para la construcción se denominan en dólares.

Inflación

En 2006, 2007 y 2008, el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), fue de 4.05%, 3.76% y 6.53%, respectivamente. A octubre de 2009, se reporta una inflación acumulada del 2.61%. En caso de volver a niveles de inflación por arriba del 10% y que el incremento del salario mínimo sea inferior como los registrados en años anteriores, éstos podrían afectar la capacidad de pago de los acreditados. La inflación podría afectar en forma adversa el poder adquisitivo de los adquirentes potenciales de las viviendas que serán construidas con base en el financiamiento otorgado por Casa Mexicana, lo que causaría una disminución en los ingresos de los desarrolladores inmobiliarios. Esto, repercutiría en el flujo de pagos de dichos inmobiliarios a la Compañía.

Tasas de interés

Cualquier cambio en las tasas de interés tiene un efecto directo en los resultados de Casa Mexicana. Incrementos en las tasas afectan la capacidad de pago y, por consiguiente, el nivel de morosidad de la cartera; influye en el costo de fondeo y en los márgenes financieros del Emisor.

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

Año	TIIIE 28	Udibono (10 años)	Bono M10
2003	6.78%	4.59%	9.02%
2004	7.17%	4.79%	9.50%
2005	9.61%	4.93%	9.48%
2006	7.51%	4.23%	8.38%
2007	7.66%	3.63%	7.78%
2008	7.00%	4.04%	8.36%
2009*	6.02%	3.93%	7.99%

* Promedio a octubre

Cambios en disposiciones gubernamentales

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

Nivel de empleo

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

3.2. Factores de Riesgo de Mercado

Mejores condiciones de crédito por parte de competidores

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

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

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

Ciclicidad del negocio

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

Desastres naturales que afecten las garantías otorgadas a Casa Mexicana bajo los Créditos Hipotecarios

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

Riesgo por existir pocos desarrolladores o promotores de vivienda

Casa Mexicana no puede asegurar que en futuro continúe ampliando su base de clientes, por lo que se puede concentrar el riesgo en pocos promotores o bien se dificulte el otorgamiento de crédito a los mismos.

Riesgo de turbulencia en los mercados financieros internacionales

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

A pesar que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos de América o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa la operación del Emisor, limitando la capacidad de fondeo de Casa Mexicana, lo cual podría disminuir la liquidez y/o los fondos disponibles para pagar las deudas asumidas por el mismo o bien, afectar la disponibilidad de recursos que los acreditados de Casa Mexicana requieren a efecto de servir su deuda, con el consecuente efecto adverso en la situación financiera de Casa Mexicana.

3.3. Factores de Riesgo Relacionados con el Emisor.

Riesgo de Créditos Puente

Aunque los Créditos Puente que otorga la empresa a desarrolladores para la construcción de vivienda son proporcionalmente menores a los otorgados para vivienda, son por naturaleza créditos con riesgo, ya que su repago estará en función de que el desarrollo que está siendo financiado sea terminado y que sea adquirido por clientes que cuenten con acceso a Crédito Hipotecarios individuales, teniendo así como que el desarrollador cuente con recursos para pagarlos, sin embargo Casa Mexicana no puede asegurar que dichos créditos serán repagados a tiempo, y que en el caso de no serlo que no afectarán en forma sustancial las operaciones de La Empresa.

Riesgo de cobro.

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

Una de las consecuencias del aumento de la competencia en el sector bancario ha sido un otorgamiento masivo de crédito por parte de la banca. Este hecho ha ocasionado un sobreendeudamiento por parte de los acreditados individuales de Casa Mexicana, pues aunque al momento de la originación de los Crédito Hipotecarios todos los acreditados contaban con un buen historial crediticio, la oferta masiva de crédito por parte de la banca afectó negativamente este perfil crediticio y llevó un sobreendeudamiento de los acreditados de Casa Mexicana que en algunos casos afectó su capacidad de pago, lo cual ha resultado en un incremento de la cartera vencida de Casa Mexicana afectando así la situación financiera y capacidad de pago.

Dependencia de organismos de vivienda

Una parte importante de las operaciones de crédito de todas las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias están financiadas por SHF. Esto se debe principalmente a que las SOFOLES y SOFOMES que originan hipotecas para financiar la construcción y adquisición de vivienda de interés social lo hacen con recursos de este fondo y en menor medida con otros recursos. En caso de que dichas entidades presentaran restricciones para continuar con el financiamiento de vivienda de interés social, o con el financiamiento otorgado a Casa Mexicana, las SOFOLES y SOFOMES se verían obligadas a buscar otras fuentes de fondeo para realizar sus operaciones. De igual manera, la evolución en las individualizaciones de vivienda del Infonavit podría afectar el desempeño de las SOFOLES y SOFOMES, incluyendo al Emisor.

Riesgo por incumplimiento de disposiciones a SOFOMES y posibles consecuencias.

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

Riesgo por no asegurar el mínimo de calificación.

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

Casa Mexicana cuenta con calificaciones como administrador de activos al 12 de noviembre de 2007 por parte de Standard and Poor's como AAFC3-. En lo que se refiere a la calificación de riesgo de contraparte, al 12 de noviembre de 2009 está calificada por Standard and Poor's como mxA-3 (corto plazo) y mxBBB- (largo plazo).

Insuficiencia de personal altamente capacitado.

La Empresa considera que sus operaciones son manejadas por un grupo suficientemente amplio y experimentado de funcionarios. Sin embargo, la formulación y ejecución de las estrategias y decisiones clave de la Compañía dependen en gran parte de un número reducido de ejecutivos de alto nivel. La Compañía estima que en el futuro los resultados dependerán en gran parte del esfuerzo conjunto de estas personas, por lo que la pérdida de los servicios de cualquiera de dichos ejecutivos puede afectar desfavorablemente el curso de los negocios, la situación financiera, los resultados de las operaciones y/o la expectativa de desarrollo de la empresa.

Riesgo de liquidez

Los créditos otorgados por la Compañía se otorgan después de haberse efectuado una serie de pasos consistentes en un análisis minucioso del solicitante y de su capacidad de pago, esto no significa que el principal y los intereses puedan ser liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera vencida y una falta de liquidez de Casa Mexicana para cubrir sus compromisos de pago.

Problemas de obtener financiamiento

Una parte importante de las operaciones de crédito de todas las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias están financiadas por SHF. Esto se debe principalmente a que las SOFOLES y SOFOMES que originan hipotecas para financiar la construcción y adquisición de vivienda de interés social lo hacen con recursos de este fondo y en menor medida con otros recursos. En caso de que dichas entidades presentaran restricciones para continuar con el financiamiento de vivienda de interés social, o con el financiamiento otorgado a las SOFOLES y SOFOMES, las SOFOLES y SOFOMES se verían obligadas a buscar otras fuentes de fondeo para realizar sus operaciones. De igual manera, la evolución en las individualizaciones de vivienda del Infonavit podría afectar el desempeño de las SOFOLES y SOFOMES, incluyendo al Emisor

Problemas del enfoque de la compañía

Dado que la compañía se encuentra enfocada en otorgar créditos hipotecarios y existe una importante ciclicidad económica y política del negocio inmobiliario que depende directamente de la

estabilidad de las condiciones macroeconómicas del país, cualquier impacto negativo en éstas como la posible devaluación del peso, causaría depresiones económicas, generando en los consumidores rechazo hacia cualquier decisión encaminada a la obtención de crédito. Esto se vería reflejado directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos de HCM, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

Cambios en las políticas y procedimientos de administración y cobranza

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

La información financiera de Casa Mexicana no es comparable por cambio de bases contables.

Hipotecaria Casa Mexicana S.A de C.V. Sofom E.N.R. se encuentra obligada a elaborar sus Estados Financieros conforme a los criterios contables que la Comisión establece para instituciones de crédito. Sin embargo, de conformidad con el artículo sexto transitorio de la "Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicable a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de enero del 2009, la Sociedad podría ejercer la opción de elaborar sus Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2008, de conformidad con las normas de información financiera aplicables en México (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano para la investigación y desarrollo de normas de información financiera , AC. (CINIF) o de conformidad con las disposiciones. Derivado de lo anterior, la Sociedad decidió mantener como criterios contables los establecidos por las NIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los "Criterios de contabilidad para las instituciones de crédito contenidos en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF), de acuerdo con lo siguiente:

Para estos efectos, Hipotecaria Casa Mexicana ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión la cual difiere los métodos establecidos por la NIF para clasificar el estados de resultados conforme a su función o naturaleza de sus partidas y presenta el resultado por participación en subsidiarias y asociadas después de impuestos a la utilidad a diferencia de lo establecido en las NIF. A partir del 2009 los mencionados criterios contables requieren la presentación de otros ingresos (egresos) ordinarios como parte de los ingresos (egresos) de la operación; al 31 de diciembre de 2008 los otros ingresos (egresos) de operación se clasificaban dentro del rubro de otros productos y gastos.

Inversiones en valores

De acuerdo con los criterios contables vigentes la Sociedad podrá realizar transferencias entre categorías de títulos por solo una ocasión de acuerdo con los movimientos que decida la Administración dando previo aviso a la Comisión.

Las NIF permiten la transferencia entre categorías sólo cuando la intención original para la clasificación de los activos financieros se vea afectada por los cambios en la capacidad financiera de la entidad.

Cartera de créditos

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio.

La cartera de créditos comerciales se califica de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, incluyendo la cartera a cargo del Gobierno Federal o con su garantía y otros tipos de créditos cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de la citada calificación es menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

Para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, el nivel de estimaciones preventivas se calcula aplicando probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, tomando en cuenta las garantías propias de los créditos con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

HCM de manera periódica evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las NIF requieren de la aplicación prospectiva en el caso de cambios de las estimaciones contables.

Las NIF requieren el reconocimiento de los intereses conforme éstos se devengan y, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

Bienes adjudicados

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables y sus impactos se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las NIF requieren una evaluación previa de deterioro para registrar la estimación.

Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de banca múltiple, éstas deberán en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos que como mínimo se señalan: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión; y, iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos. Las NIF no requieren tal desagregación predeterminada.

Los Criterios Contables no requieren la revelación para cada área geográfica donde se desenvuelve la SOFOM, de las cuales el segmento identificado derive ingresos o mantenga activos productivos como si lo requieren las NIF.

A continuación se describen las principales diferencias entre la metodología de cálculo de reservas por riesgos crediticios aplicados hasta el ejercicio 2008 (SHF) y a partir del ejercicio 2009 (CNBV):

Crédito Puento	
SHF	CNBV
Aplica lo señalado en la condiciones generales de financiamiento de la SHF.	Se lleva a cabo aplicando los criterios de la Circular Única de Bancos: 1.- Los créditos se clasifican en mayores y menores de 4,000,000 de UDI's 2.- Los créditos menores de 4,000,000 de UDI's se evalúan aplicando el criterio paramétrico, que determina un porcentaje de reservas basado en los meses de incumplimiento y las renovaciones efectuadas. 3.- Los mayores de 4,000,000 de UDI's se clasifican en: Etapa de Construcción y Etapa de Operación *Etapa de Construcción se le aplica el máximo resultante de comparar: por grado de sobrecosto total de la obra, por grado de retraso de la obra, por cálculo del flujo de efectivo. *Etapa de Operación se le aplica la metodología de flujo de efectivo
Se determina la "parte cubierta" del crédito considerando el 50% del valor de las garantías	
Se aplica el porcentaje de 0.5% para determinar el monto de reservas.	
A la "parte descubierta", en función al número de pagos vencidos, se asigna un porcentaje, entre 0.5% y el 100%, probabilidad de Incumplimiento	

Crédito Individual	
SHF	CNBV
El saldo insoluto del crédito se convierte a UDIS, se determina el aforo (Saldo Insoluto del Crédito / Valor de la vivienda)	Al saldo insoluto del crédito se le disminuye el importe de la GPI, obteniendo el saldo descubierto.
Al aforo se le resta el porcentaje de la Garantía (GPI)	En función del número de pagos vencidos: 1.- Severidad de la Pérdida (35% al 100%.) 2.- Probabilidad de incumplimiento (1% al 100%).
La cantidad resultante(%) se multiplica por el factor de severidad de la pérdida proporcionada por SHF (1.97% a 60%)	La porción cubierta del crédito (GPI) se reserva directamente al 1%
A partir del número de pagos vencidos se determina la probabilidad de incumplimiento, SHF establece que el valor de esta puede ser desde el 0.35% hasta 100% del saldo del crédito.	
El importe de la reserva se obtiene mediante la siguiente operación: Saldo Insoluto* Factor de severidad de la pérdida* Probabilidad de incumplimiento * Valor de la UDI	

Los efectos en los estados financieros de la aplicación de los criterios antes referidos se traducen en lo siguiente:

- La segmentación de la cartera y la presentación de estados de resultados derivan en reclasificaciones para efectos únicamente de agrupación de cuentas contables.
- La generación de reservas de bienes adjudicados se ha venido aplicando a partir del cierre del ejercicio 2007 por lo que no existe efecto financiero alguno en este rubro.
- La aplicación de la metodología de CNBV para la creación de estimación preventiva para riesgos crediticios, generó un efecto en el resultado de diciembre 2009 de \$54 millones de pesos, cumpliendo así con el requerimiento establecido por dicha Comisión, obteniendo una utilidad neta en el ejercicio de \$804 mil pesos.

Casa Mexicana cuenta con financiamientos en los cuales mantiene cartera de crédito restringida.

Con el fin de dar certeza en el cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por SHF , HCM constituye diversos Fideicomisos de Garantía, cediendo Derechos de Crédito Puente hasta por el equivalente de los créditos otorgados, manteniendo la titularidad de los mismos. Casa Mexicana mantiene cartera de crédito restringida que equivale al 40.97% de la cartera total al cierre de 2009.

Casa Mexicana está sujeta al cumplimiento de diversas obligaciones relacionadas con su estructura y situación financiera.

Como parte de los requerimientos para fondeo, Hipotecaria Casa Mexicana está sujeta a los requerimientos mínimos de capitalización establecidos por la SHF en las Condiciones Generales de Financiamiento, en las que se establecen diversas reglas y supuestos para el cálculo de un índice de capitalización que se deberá cumplir en todo momento y que no podrá ser menor al 8%. Además deberá cumplirse con los índices de alertas tempranas que analizan los mínimos de liquidez, cobertura, reservas, máximos de morosidad, etc.

Asimismo, mientras el Emisor tenga alguna obligación pendiente conforme a los Certificados Bursátiles, el Emisor no podrá:

1. GRAVAR ACTIVOS.- Gravar activos cuando el monto de los activos libres de gravamen sea inferior al resultado de restar a los activos libres de gravamen a las garantías otorgadas a la SHF relacionadas con el otorgamiento del Aval, para garantizar el pago de los Certificados Bursátiles.
2. FINANCIAMIENTO CORTO PLAZO.- Obtener financiamientos o asumir pasivos menores a un año, por un monto que exceda del 10% (diez por ciento) del total del pasivo del emisor, menos: (i) la porción circulante de los pasivos de largo plazo; y (ii) el monto de la emisión de Certificados Bursátiles.
3. PARI PASSU.- Obtener créditos con garantías, prelación y grado de pago, preferentes respecto a los Certificados Bursátiles, o darle un trato preferencial a dichos créditos, salvo por: (i) los créditos con garantía real o fiduciaria, existentes antes de la fecha de la emisión de los Certificados Bursátiles; o (ii) aquellos créditos garantizados con los activos señalados en el inciso 1 anterior, o (iii) los créditos que directamente otorgue la SHF y/o el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ("FOVI") y/o organismos financieros multilaterales y/o entidades gubernamentales y/o instituciones financieras privadas al Emisor, cuyo destino sea el financiamiento de nuevos proyectos siempre y cuando sean garantizados con los activos generados con dichos créditos.

4. VENTA DE ACTIVOS.- Enajenar, en una o varias operaciones en el transcurso de un ejercicio fiscal, activos por una cantidad mayor a USD\$5,000,000 (cinco millones de Dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), salvo por: (i) las operaciones realizadas en el curso ordinario de su negocio, en el entendido de que todas las bursatilizaciones de cartera fondeadas con recursos propios, no se consideran operaciones realizadas en el curso ordinario del negocio; (ii) las bursatilizaciones de créditos cuyo destino sea los programas de SHF, FOVI y líneas de almacenamiento de terceros, y (iii) aquellas operaciones que cuenten con el consentimiento previo y por escrito de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles. Lo anterior en el entendido, de que en cualquier caso, con excepción de lo señalado en el inciso (ii) anterior, y lo previsto en el siguiente párrafo, el producto de la venta será destinado para el pago de los Certificados Bursátiles.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el Emisor podrá bursatilizar y/o enajenar activos fondeados con recursos propios siempre y cuando el monto de los activos totales del Emisor fondeados con recursos propios una vez efectuada la bursatilización y/o enajenación de que se trate, no sean inferiores a los activos totales del Emisor fondeados con recursos propios al 11 de mayo de 2009, restando a los mismos, el otorgamiento de las garantías a la SHF relacionadas con el otorgamiento del aval de este título, para garantizar el pago de los Certificados Bursátiles. Para efectos de este inciso, se entiende por activos fondeados con recursos propios a aquellos activos que están fondeados sin contar con un financiamiento con destino específico.

El monto de los activos totales del Emisor fondeados con recursos propios, después de las garantías otorgadas a la SHF referidas en el párrafo anterior, podrá disminuirse en forma proporcional al pago que la Emisora haya realizado de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando los activos totales del Emisor fondeados con recursos propios, después de las garantías otorgadas a la SHF fueren mayores al 35% (treinta y cinco por ciento) del saldo de los Certificados Bursátiles.

La Emisora deberá publicar a través del SEDI, un reporte que especifique el monto de los activos totales del Emisor fondeados con recursos propios en un periodo no mayor a 20 días contados a partir de la emisión de los Certificados Bursátiles.

5. PAGO DE DIVIDENDOS Y/O AMORTIZACIÓN Y/O REDUCCIÓN DE CAPITAL.- Decretar o pagar dividendo y/o amortizar y/o reducir capital mediante reembolso a los accionistas, o cualquier otro tipo de pago en relación con las acciones del capital social del Emisor, mientras se encuentren vigentes los Certificados Bursátiles.
6. PAGO DE ADEUDOS. Realizar el pago anticipado no obligatorio de cualquier adeudo, salvo si también se realizare, en la misma proporción, una amortización de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, otras restricciones derivadas de los pasivos contratados con instituciones de crédito son:

- Efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de la Empresa
- Efectuar cambios sustanciales en la estructura accionaria
- Repartir dividendos por un importe igual o superior al 50% de las utilidades del ejercicio inmediato anterior, sin la autorización expresa de fondeador.
- Mantener una relación mínima de sobre tasa entre las garantías y el monto de línea de crédito otorgado.

3.4. Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.

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

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIS (tomando en consideración el valor de las UDIS en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIS, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDIS, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles podrían tener un mercado limitado.

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

Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

En el caso de que los Certificados Bursátiles amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente Prospecto de colocación, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

La garantía otorgada por SHF

Ciertas emisiones realizadas al amparo del Programa estarán avaladas parcialmente por SHF, hasta por el 65% del saldo insoluto de la Emisión, en el entendido que dicha suma únicamente cubre el principal de la emisión e intereses ordinarios, y no incluye el pago de intereses moratorios.

Adicionalmente HCM informa que a la fecha del presente Prospecto, no se tiene ningún riesgo asociado al mercado de instrumentos derivados. Así mismo se informa que las fluctuaciones en el mercado cambiario no le afectan, al menos de manera directa, ya que todas sus operaciones se realizan en moneda denominada en pesos.

4. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La Emisora tiene inscritos al 31 de diciembre de 2009 en el RNV los instrumentos que se describen en la sección 2. "Resumen Ejecutivo" inciso 2.2. "Deuda Bursátil".

La Emisora al tener inscritos los instrumentos mencionados anteriormente, se encuentra sujeta a la obligación de entregar la siguiente información:

- Trimestralmente se entregan Estados Financieros Internos tanto a la CNBV como a la BMV.
- Anualmente se entregan Estados Financieros Auditados tanto a la CNBV como a la BMV.
- Publicaciones de las Convocatorias de la Asamblea de Tenedores de Valores.
- Adicionalmente y cada vez que ocurra un evento considerado "Evento Relevante" se debe reportar a la Bolsa Mexicana de Valores.

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

5. Documentos de Carácter Público.

La documentación presentada por Casa Mexicana a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, pueden ser consultados en la BMV, en sus oficinas o, en su página de Internet: www.bmv.com.mx

Copias de dicha documentación, así como de la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, entregada de forma trimestral a la BMV y a la CNBV, tales como avisos, avisos de oferta pública, avisos de colocación, prospectos de colocación y suplementos informativos, incluyendo cualquier acto, hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida a Héctor Raúl Gutiérrez Zamora Ferreira, Director General Adjunto de Administración y Finanzas de Casa Mexicana, en las oficinas de la Compañía ubicadas en Sierra Mojada 447-201 Lomas de Chapultepec México D.F., 11010, teléfono (55) 52-01-04-46, o a través del correo electrónico h.gutierrez@hcasamex.com.mx, quien a su vez es la persona responsable de la Emisora de atender a los inversionistas y analistas.

Para mayor información acerca de la Compañía puede consultar su página de Internet en www.hcasamex.com.mx, en el entendido de que dicha página de Internet no es parte del presente Prospecto.

Casa Mexicana ha transcrito en el Prospecto diversa información que ha sido preparada por el Banco de México o reportes bancarios diversos. La Compañía no ha verificado que dicha información o los métodos para prepararla sean correctos, precisos o no omitan datos relevantes.

II. EL PROGRAMA.

1. Características del Programa.

1.1. Descripción del Programa.

El Programa a que se refiere el presente Prospecto, cuyo establecimiento fue acordado por el Consejo de Administración de Casa Mexicana, mediante sesión ordinaria celebrada con fecha 24 de febrero de 2010, permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles, conforme a características de colocación independientes. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles emitidos conforme al Programa podrán denominarse en Pesos o en UDIS. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

1.2. Tipo de Instrumento.

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

1.3. Monto Total Autorizado del Programa Dual con Carácter Revolvente.

\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional.) o su equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado. Conforme a los términos del Programa, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación no podrá exceder de \$300,000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS, mientras que el saldo insoluto de principal de los certificados de largo plazo no podrá exceder de \$1,700,000,000.00 M.N. (mil setecientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIS.

1.4. Vigencia del Programa.

El Programa tendrá una duración de 4 años a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV.

1.5. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta y en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M.N.), o 100.00 (cien 00/100) UDIS, o sus múltiplos.

1.6. Denominación.

Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o, en UDIS, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.7. Plazo.

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta, en los Avisos de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Dependiendo de su plazo, los Certificados Bursátiles podrán ser Certificados Bursátiles de Corto Plazo, con un plazo entre 7 y 360 días, o Certificados Bursátiles de Largo Plazo, entre 1 y 30 años.

1.8. Fecha de Emisión y Liquidación.

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.9. Tasa de Interés o de Descuento.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación, en el Aviso de Oferta o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

1.10. Tasa de Intereses Moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.11. Periodicidad de Pago de Intereses.

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

1.12. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva, mediante transferencia electrónica en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,

S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F.

1.13. Amortización.

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

1.14. Amortización Anticipada.

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

1.15. Obligaciones del Emisor.

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

1.16. Vencimiento Anticipado.

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

1.17. Garantías.

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y Largo Plazo que se emitan al amparo del Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente y cuyas características, funcionamiento y obligado garante se indicará en el Título y en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

El 11 de mayo de 2009 se firmó un convenio con SHF por un plazo de tres años (el "Convenio SHF"). Durante la vigencia de éste, algunas emisiones realizadas al amparo del Programa estarán avaladas parcialmente por la SHF, hasta por el 65% (sesenta y cinco por ciento) del saldo insoluto de la Emisión, en el entendido que dicha suma únicamente cubre el principal de la Emisión e intereses ordinarios, y no incluye el pago de intereses moratorios o cualquier otro accesorio, de conformidad con los términos de la Emisión de Certificados Bursátiles.

El Aval a que se refiere el párrafo anterior, únicamente se podrá ejercer en caso de que: (i) el Emisor no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago de principal y/o intereses ordinarios a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y/o (ii) el Emisor no pague en su vencimiento cualquier suma de principal; y de acuerdo a lo siguiente:

A más tardar 5 (cinco) días hábiles inmediatos anteriores al vencimiento de cualquier suma de principal, conforme al título correspondiente, el Emisor se obliga a entregar a la SHF, con copia para el Representante Común, un aviso por escrito, en el cual deberá hacer mención de: (i) la cantidad que el Emisor efectivamente pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, así como el porcentaje que representa dicha cantidad del Monto Garantizado de la Emisión; (ii) el monto que, en su caso la SHF deberá pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles con base en el Aval, en el entendido que dicha cantidad no podrá exceder el Monto Garantizado de la Emisión; y (iii) las instrucciones necesarias a efecto de que la SHF, lleve a cabo el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles a través del Representante Común (en tanto éste ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), precisamente en la fecha de vencimiento que corresponda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Representante Común podrá exigir directamente a la SHF el pago, conforme al Aval, hasta por el Monto Garantizado de la Emisión, para lo cual el Representante Común deberá notificar a la SHF: (i) con cuando menos dos días hábiles de anticipación a la fecha de cualquier vencimiento de principal y/o intereses ordinarios, el monto de dicha suma que vencerá, mediante escrito presentado en la oficialía de partes de SHF, con copia al Emisor y, en su caso (ii) a partir de las 11:00 horas de la fecha de vencimiento de cualquier suma de principal y/o intereses ordinarios no pagados conforme al título correspondiente, mediante escrito presentado en la oficialía de partes de SHF, con copia al Emisor, en el cual se deberá hacer mención de: (a) el monto de la suma de principal vencido que, en su caso, la SHF deba pagar conforme al Aval, en el entendido que el monto a pagar por SHF sólo cubrirá hasta el Monto Garantizado de la Emisión; y (b) las instrucciones necesarias a efecto de que la SHF lleve a cabo el pago, dentro de la hora siguiente a la notificación del Representante Común, a los Tenedores (en tanto éste ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), en el entendido, sin embargo, que dicho monto sólo cubrirá el Monto Garantizado de las Emisiones en el momento de dar el aviso.

Las notificaciones a que se refiere el presente Aval, deberán entregarse antes de las 12:00 horas tiempo del centro de México, en el entendido de que si dichas notificaciones son recibidas por la SHF después de las 12:00 horas tiempo del centro de México, se considerarán como recibidas el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido además que la fecha y hora de recepción de cualquiera de las referidas notificaciones se comprobará únicamente mediante la fecha y hora contenida en sello del acuse de recibo de dicha notificación.

En caso de que no se efectúen las notificaciones descritas en los párrafos anteriores, en el tiempo y forma aquí establecidos, la SHF deberá pagar las cantidades que correspondan dentro de los dos Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba notificación del incumplimiento por parte del Emisor, del Representante Común o de cualquiera de los Tenedores.

No obstante cualquier estipulación en contrario, la obligación de la SHF de pagar cualquier cantidad que se haya obligado a pagar conforme al Aval, será incondicional, irrevocable y solidaria ante los Tenedores, será exigible y no será afectada en forma alguna por el incumplimiento de cualquier obligación del Emisor o del Representante Común, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la obligación de entregar las notificaciones, o cualquier incumplimiento o falta de forma observada en el procedimiento establecido en el título correspondiente.

En caso de que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles conforme al título correspondiente, la SHF pagará las cantidades correspondientes a su obligación de pago.

Los Certificados Bursátiles que podrán contar con la garantía de la SHF bajo el Convenio SHF (los "Nuevos Valores"), son aquellos que Hipotecaria Casa Mexicana emita para sustituir, a su vencimiento natural o como consecuencia de amortización anticipada, aquellos certificados bursátiles que hubieren sido emitidos con anterioridad a la fecha de firma del contrato, y cuyo vencimiento sea en el año 2009 ó 2010 (los "Valores Elegibles").

En términos de la Cláusula Cuarta del Convenio SHF, la SHF se encuentra obligada, entre otras cosas, a (i) otorgar la Toma en Firme (según dicho término se define en el Convenio SHF), y (ii) adquirir los Valores Elegibles, hasta por un monto de \$30,000,000.00 M.N. (treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Asimismo, en términos de la Cláusula Quinta del Convenio SHF, las Entidades (según dicho término se define en el Convenio SHF) se encuentran obligadas, entre otras cosas, a (i) otorgar una Toma en Firme (según dicho término se define en el Convenio SHF) en los términos de dichos Convenio, y (ii) realizar su mejor esfuerzo para promover la participación de inversionistas finales en el financiamiento a Sofoles y Sofomes Hipotecarias Elegibles (según dicho término se define en el Convenio SHF) considerando las condiciones imperantes de mercado.

Por su parte, en términos de la Cláusula Séptima del Convenio SHF, las Sofoles y Sofomes Hipotecarias Elegibles se encuentran obligadas, entre otras cosas, a (i) contar en todo momento y durante la vigencia del Convenio SHF, con un programa para la emisión y colocación de certificados bursátiles a corto plazo autorizado por la CNBV, (ii) la emisión de los Nuevos Valores en las fechas de Vencimiento de los Valores Elegibles, y en su caso, de los Nuevos Valores, (iii) pagar a las Entidades la totalidad de la comisión correspondiente a cada colocación o renovación de Nuevos Valores en proporción a su tenencia, e (iv) incluir en cada título que documente una emisión de Nuevos Valores todas y cada una de las condiciones de dar, de hacer, y de no hacer, así como las causas de vencimiento anticipado en términos substancialmente iguales a los incluidos en los modelos de títulos de certificados bursátiles indicados en los Anexos 7 y 8 del Convenio SHF.

Asimismo, Hipotecaria Casa Mexicana deberá cumplir con un índice de capitalización mínimo (determinado conforme a la metodología de la SHF aplicables a las Sofoles y Sofomes Hipotecarias Elegibles) de 8%.

Copia del Convenio SHF se adjunta al presente Prospecto como Anexo "7".

1.18. Calificaciones.

Las calificaciones otorgadas para las emisiones de los Certificados de Corto Plazo que se realicen al amparo del Programa y que están asentadas en el prospecto, son:

Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C. V.:

La calificación otorgada por Standard & Poor's a Hipotecaria Casa Mexicana en escala nacional – CaVal- es de 'mxBBB-' con perspectiva negativa.

La calificación otorgada por Standard & Poor's a las emisiones de corto plazo bajo el Programa es de "mxA-3", es decir, que existe una adecuada capacidad de pago oportuno tanto de intereses como principal; sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios circunstanciales que las emisiones calificadas en categorías superiores.

Adicionalmente a las calificaciones antes mencionadas, en un futuro podría incluirse la calificación por alguna agencia calificadoras debidamente autorizada para operar en México. Asimismo cada Emisión de Largo Plazo será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se especificarán en el Título, Convocatoria, en el Aviso de Oferta, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

1.19. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo correspondientes a una Emisión.

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de dicha Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo y Corto Plazo originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.

1.20. Depositario.

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo conforme al Programa, se mantendrán en depósito en el Indeval.

1.21. Posibles Adquirentes.

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

1.22. Régimen Fiscal.

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

1.23. Intermediario Colocador.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

Para Emisiones de Largo Plazo el Intermediario Colocador será Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero o la Casa de Bolsa que se determine en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta, Aviso de Colocación o Suplemento, según corresponda.

1.24. Representante Común.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, será el Representante Común para efectos de Emisiones de Certificados Bursátiles a Corto Plazo y Certificados Bursátiles de Largo Plazo.

1.25. Autorización de la CNBV.

La CNBV, mediante oficio No. 153/3153/2010 de fecha 5 de marzo de 2010 autorizó el Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el RNV.

1.26. Legislación.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

1.27. Suplementos.

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

1.28. Actualización.

De conformidad con las Disposiciones emitidas por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar y enviar a la CNBV anualmente, a partir de su publicación, la información contenida en el presente Prospecto, las calificaciones relativas a las Emisiones de Corto Plazo, así como actualizar la opinión legal, cumplido un año desde la fecha de su suscripción.

2. Destino de los Fondos.

Los recursos netos obtenidos de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo al amparo del presente Programa serán destinados por la Emisora para satisfacer sus necesidades operativas que se incluyen el fondeo de sus operaciones activas, capital de trabajo y el cumplimiento de obligaciones, según se describa en los avisos de convocatoria pública, subasta, avisos de oferta y avisos de colocación correspondientes.

Los recursos netos obtenidos de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa se informarán en el suplemento correspondiente, para cada emisión que haya de realizarse.

3. Plan de Distribución.

El Programa contempla la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C. V., Ixe Grupo Financiero, como Intermediario Colocador para que ofrezca los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contemple en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador celebrará contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones conforme al Programa.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el Intermediario Colocador conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de

ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

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

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, el Emisor podrá, junto con el Intermediario Colocador, 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.

Los Certificados Bursátiles se podrán colocar a través de oferta pública mediante un proceso de subasta o bien mediante un proceso de cierre de libro tradicional. En su caso las bases que contienen las reglas, términos y condiciones del proceso de Subasta para adquirir los Certificados Bursátiles a que se refiere éste documento, se encuentran a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx o, en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

En el caso de que los valores se coloquen mediante cierre de libro discrecional, el aviso de oferta pública sin tasa o sin datos definitivos deberá publicarse con un día hábil de anticipación a la fecha de emisión.

Para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo los términos y la forma de colocar los certificados respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se coloquen a través de un proceso de subasta se sujetarán a las bases generales del proceso de Subasta para la adquisición de Certificados Bursátiles autorizadas por la CNBV:

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

Las bases de subasta se encontrarán disponibles en la siguiente página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la sección de Inscripción y Prospectos.

El Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios con el Emisor y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles).

El Intermediario Colocador estima que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El intermediario colocador o los inversionistas podrán colocar los valores entre sus partes relacionadas, en tal caso, estos participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas.

A la fecha de este Prospecto, no se tiene conocimiento si los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de

la oferta o si alguna persona intenta suscribir más del 5% de la misma, en lo individual o en grupo; en su caso, se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

Durante la vigencia del programa, podrá designarse a otros intermediarios colocadores, lo cual se dará a conocer a través del suplemento informativo en el caso de las emisiones de largo plazo, y para las emisiones de corto plazo en los avisos de oferta pública, de colocación y de convocatoria pública a subasta correspondientes. En caso de que otro intermediario colocador sea designado para una emisión de corto plazo, de manera previa al inicio de cada oferta, se deberá solicitar a la Comisión una toma de nota correspondiente por la incorporación de los intermediarios colocadores adicionales.

Por tratarse de colocación de valores a través de oferta pública, los inversionistas participarán en igualdad de condiciones.

4. Gastos Relacionados con el Programa.

Los gastos relacionados con el establecimiento y mantenimiento del Programa se detallan a continuación y serán pagados directamente por Casa Mexicana (no incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente):

Gasto	Cantidades en Pesos
1. Derechos por Estudio y Trámite de la CNBV*	\$15,708.00
2. Honorarios de Abogados	\$300,000.00
3. Honorarios Calificadoras	\$300,000.00
3. Honorarios Auditores	\$30,000.00
TOTAL	\$645,708.00

* Esta cantidad no es objeto de IVA.

Los gastos en que se incurran por cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.

5. Estructura de Capital Considerando el Programa.

Por tratarse de un Programa con duración de 4 años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de Casa Mexicana que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa. La estructura de pasivos y capital de Casa Mexicana y el efecto que con relación a la misma produzca cada Emisión de Certificados de Largo Plazo será descrita en el Suplemento respectivo.

6. Funciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que documente los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en dichos Títulos, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles salvo que se indique otra cosa en el instrumento que documente la Emisión. El Representante Común tendrá, enunciativa más no limitativamente, los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Suscribir los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Verificar la existencia de las Garantías, en su caso.
- c) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV.
- d) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
- e) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- g) Calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso.
- h) Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles.
- i) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a éstos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
- j) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC y a las Disposiciones emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa o aquéllos con relación a los cuales haya sido designado como tal sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

7. Asamblea General de Tenedores.

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

- a) Las asambleas de los Tenedores se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del título correspondiente y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún los ausentes o disidentes.
- b) La Asamblea General de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común (de la Emisión que corresponda).
- c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda), podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea General de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presente en la Asamblea aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda) y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la emisión que corresponda).
- f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, habrá quórum con los Tenedores presentes que, en lo individual o conjuntamente, posean cualesquier número de los Certificados Bursátiles en ella representados (de la emisión que corresponda) y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la emisión que corresponda)..
- g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea, los Tenedores que, en su conjunto o individualmente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda), y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la emisión que corresponda), en los siguientes casos:
 - (i) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
 - (ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor; o
 - (iii) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles.
- h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) (i) y (ii) anteriores que estén presentes los tenedores que, individual o conjuntamente, ostenten la mitad más uno de los certificados bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda) y sus decisiones serán válidas si son

tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la emisión que corresponda), salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (g) (iii) anterior, en cuyo caso se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, aquellos que, en lo individual o conjuntamente, posean cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda) y las decisiones serán aprobadas por lo menos por la mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la emisión que corresponda).

- i) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales son titulares (de la emisión que corresponda), en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder.
- j) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles aquellos tenedores de Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier otra persona relacionada con el Emisor hayan adquirido en el Mercado.
- k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- l) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
- m) No obstante lo estipulado en la presente cláusula, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

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

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

8. Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

NOMBRE	CARGO CASA MEXICANA	INSTITUCIÓN
José Yanes González	Director General	Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R.
Héctor Raúl Gutiérrez Zamora Ferreira	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R.
AGENTE COLOCADOR		
Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña	Director de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚN		
Luis Fernando Turcott Ríos	Delegado Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Ricardo Calderón Arroyo	Delegado Fiduciario	
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
Patricio Trad Cepeda	Socio	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.
AUDITORES		
Jorge Tapia del Barrio	Socio	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en el Suplemento respectivo.

Héctor Raúl Gutiérrez Zamora Ferreira, Director General Adjunto de Administración y Finanzas, es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en sus oficinas ubicadas en Sierra Mojada 447-201 Lomas de Chapultepec México D.F., 11010, teléfono (55) 52-01-04-46, o a través del correo electrónico h.gutierrez@hcasamex.com.mx.

III. LA COMPAÑÍA.

1. Historia y Desarrollo de la Compañía.

Denominación Social

Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple entidad no regulada.

Fecha, lugar de constitución y duración

La Compañía se constituyó como sociedad anónima de capital variable el 8 de junio de 2001 bajo la denominación Promotora de Servicios HCM, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 60,730 otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 del Distrito Federal, y debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 275567.

El 22 de enero de 2002, modifica su denominación social a Hipotecaria Casa Mexicana, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, según consta en la escritura pública número 61,229 otorgada ante el propio notario Juan Manuel García Quevedo Cortina, titular de la Notaría Pública número 55 en el Distrito Federal, y debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 275567.

En el año de 2005, Advent International Corporation (Mexico) se convierte en el socio mayoritario, actualmente tiene una tenencia accionaria del 71.4% de la compañía.

Con fecha de 25 de julio del 2007, en cumplimiento de la legislación aplicable, se modifica nuevamente la denominación social a Hipotecaria Casa Mexicana Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada, según consta en la escritura pública número 90,500 otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la Notaría Pública número 137 del Distrito Federal, y debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 275567.

La compañía tiene una duración indefinida.

2. Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas.

El domicilio social de Casa Mexicana es: Sierra Mojada 447-201 Lomas de Barrilaco Sección Vertientes, México D.F., 11010, teléfono (55) 52-01-04-04.

Oficina Fovissste:

Ejército Nacional 209 int. 201, Col. Verónica Anzures C.P. 11300, México D.F.
Teléfono es (52) 55 45 63 66

Cancún:

AV. Coba 5, Plaza América local A5, Supermanzana 4 Manzana 2, C.P. 77500, Cancún, Q. Roo.
Teléfono es (998) 898 33 22 y (998) 898 33 26

Chihuahua:

Riva Palacio 1909, Col Santo Niño, C.P. 31200, Chihuahua, Chihuahua.
Teléfono es (614) 414 85 02 y (614) 414 85 03

Guadalajara:

Av. Chapultepec 140 Local B, Col. Lafayette, C.P.44160, Guadalajara, Jalisco
Teléfono es (33) 36 30 20 88 y (33) 36 16 47 55

Mérida:

Calle 62, 309-D Locales 7 y 8. Col. García Gineres, C.P. 97070, Mérida, Yucatán
Teléfono es (999) 920 79 11 y (999) 920 79 12

Mexicali:

Bulevar Benito Juárez 2010 Locales 6, 7 y 8, Col. Fracc. Residencias, C.P. 21380
Teléfono es (686) 564 61 65 y (686) 564 61 82

Puerto Vallarta:

Bulevar Francisco Medina Ascencio Km 25 Plaza Caracol Local 48, C.P. 48310 Teléfono es (322) 293 52 65

San Luis Potosí:

Av. Parque Chapultepec 408 Local 4, Col. Colinas del Parque, C.P. 78260
Teléfono es (444) 841 55 12 y (444) 841 55 45

La dirección de Internet es www.hcasamex.com.mx. La información contenida en dicha página no forma parte integral del Prospecto.

Casa Mexicana no ha hecho inversiones en otras empresas durante los últimos tres ejercicios anuales, ni ofertas públicas de compra para obtener el control en otras empresas.

3. Descripción del Negocio.

3.1. Actividad Principal.

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

Misión: Ser la institución crediticia por excelencia, para el financiamiento hipotecario para la adquisición de vivienda y la construcción de proyectos habitacionales dentro del territorio mexicano, a través de una intermediación financiera competitiva, eficiente y rentable.

Visión: Ser la institución crediticia por excelencia, para el financiamiento de desarrollos y la adquisición de vivienda en el mercado hipotecario mexicano.

Valores: Honestidad, Integridad, Transparencia, Calidad en el Servicio.

Las operaciones de la compañía se concentran en dos segmentos de financiamiento hipotecario: financiamiento para la adquisición de vivienda que representan el 62% del negocio de la Hipotecaria y el financiamiento para la construcción de vivienda, segmento que representa el 38%.

En las operaciones de Créditos Individuales, la compañía administra cartera propia y de terceros.

La cartera propia es la originada por la Compañía y que se refleja en su balance general. El desempeño de la cartera propia afecta de manera directa e inmediata los resultados y la rentabilidad de la Compañía, incluyendo en lo relativo a niveles de cartera vencida y reservas. Al 31 de diciembre del 2009, la cartera total administrada por la compañía ascendía a \$ 2,092 millones, de ésta, el 99% era cartera propia y el resto cartera en administración.

La cartera de terceros que administra la Hipotecaria está compuesta por créditos originados por terceros y que son encargados para su administración a la Compañía. Los únicos ingresos que recibe la Hipotecaria en relación con esta cartera son comisiones administrativas, por lo que el desempeño de dicha cartera no afecta de manera directa los resultados financieros de la Compañía. Dicha cartera se ve reflejada en el balance general en las cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2009, la cartera de Hipotecaria Casa Mexicana se encontraba distribuida de la siguiente manera:

INFORMACIÓN FINANCIERA				
HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR				
CARTERA HIPOTECARIA				
(Cifras en miles de pesos)				
	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Cartera Total	2,091,746	2,304,224	1,940,665	1,066,758
Propia	2,071,145	2,289,372	1,940,665	1,066,758
Administración	20,601	14,852	-	-
Cartera Individual	1,339,968	1,277,904	1,001,376	488,699
Propia	1,319,367	1,263,052	1,001,376	488,699
Administración	20,601	14,852	-	-
Cartera Puente	751,778	1,026,320	939,289	578,059
Propia	751,778	1,026,320	939,289	578,059
Administración	-	-	-	-

Infraestructura tecnológica

Hipotecaria Casa Mexicana ha invertido grandes cantidades de recursos en el desarrollo y mantenimiento de su infraestructura tecnológica; se ha buscado que los sistemas estén implementados en web services o sockets logrando:

- Comunicación directa con instituciones gubernamentales y privadas como SHF, Buró Nacional de Crédito e Infonavit eficientando la operación.
- Las sucursales pueden conectarse a cualquier aplicación con la autenticación correspondiente.
- Los Acreditados pueden consultar sus estados de cuenta (previo registro en la página).

La seguridad de todas las aplicaciones está centralizada, lo que permite que el mantenimiento sea más sencillo y los perfiles estén de acuerdo a cada área; las bases de datos también están centralizadas y los catalogos se encuentran almacenados en una base corporativa, con lo que se garantiza la integridad de la información.

En nuestros servidores y site contamos con seguridad antivirus (Symantec Antivirus Corporate Edition) instalada en todos nuestros equipos, sobre el servidor se cuenta con la consola y registro de eventos, a demás se cuenta con un firewall perimetral Cisco Asa 5510, que restringe los accesos hacia y desde el exterior a nuestros equipos. Hipotecaria Casa Mexicana cuenta con respaldos de información diaria de los servidores.

Todo desarrollo interno se lleva a cabo a través de una metodologías alienada al Microsoft Solution Framework, los procedimientos de estos desarrollos se encuentran alineados al Project Managment Institut lo que garantiza la disponibilidad y resguardo de la información por medio de procesos de respaldo alternativos (internos) que hacen que en cualquier contingencia, la pérdida de información sea mínima o incluso cero.

A mediados del 2009 se elaboró el plan de recuperación de desastre (DRP por sus siglas en inglés), este plan contempla una oficina alterna ubicada en Metepec-Toluca estado de México donde se cuenta con posiciones de trabajo listas para ser utilizadas en cualquier contingencia, los números directos y extensiones se portan sin problema ha este lugar lo que nos permite continuar en contacto con nuestros clientes y proveedores.

Estrategias

Hipotecaria Casa Mexicana como parte de sus estrategias incrementará su participación en las plazas donde actualmente se encuentra. A su vez se está analizando la oportunidad de incrementar su presencia en estados de la república donde el déficit de vivienda es mayor.

Con estas acciones HCM busca el continuo mejoramiento de sus niveles de rentabilidad y el establecimiento de nuevas líneas de negocio.

La colocación de HCM de enero a diciembre de 2009 se distribuye de la siguiente manera

Región	Sucursal	Monto (MDP)	Número
Centro	León	\$ 6.1	13
	DF/ Edo Mex	\$ 38.2	81
Norte	Pto V	\$ 12.5	30
	Mty	\$ 11.0	31
	Mxl	\$ 17.2	43
	Gdl	\$ 20.8	68
	SLP	\$ 26.1	68
Sureste	Mda	\$ 17.4	83
	Ca n	\$ 21.2	148
Total		\$ 170.5	565

Riesgos

Riesgo: Dependencia de SHF como único fondeador

Estrategia: Los resultados, la presencia y la experiencia de HCM le dan la oportunidad de renovación y apertura de nuevas líneas de fondeo con la banca comercial, así como continuar emitiendo deuda en el mercado bursátil.

Riesgo: Deterioro de la cartera.

Estrategia: Nuestras estrategias van dirigidas a la contención de la cartera vencida y a la reducción de la misma a través del fortalecimiento del área de cobranza. A diciembre de 2009 hemos cumplido este objetivo.

3.2 Cartera de Crédito

Financiamiento para la adquisición de vivienda (Créditos Individuales)

La Compañía otorga financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada. La vivienda financiada puede entrar dentro de las siguientes categorías: Vivienda de interés social, vivienda Media y Vivienda Residencial.

Al 31 de diciembre de 2009, el otorgamiento de los Créditos Individuales representa aproximadamente el 63% de la cartera de Hipotecaria Casa Mexicana.

Hipotecaria Casa Mexicana ofrece los siguientes productos para todos los segmentos de vivienda:

Crédito Casa Mexicana

Este producto está orientado básicamente a aquellas personas que no cotizan en ningún organismo gubernamental (Infonavit o Fovissste), no existe límite en el valor de la vivienda y el crédito puede ser otorgado en pesos o UDIS. El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 si el crédito se otorga en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Para beneficio del acreditado, este producto cuenta con seguro de vida, desempleo (en caso de asalariados) y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. Se permiten pagos de capital anticipados sin pena por prepago.

Esta es TU casa

Este producto está dirigido a personas que desean adquirir una vivienda que no sobre pase los \$275,991.87 pesos (158 SMGV) y que no hayan recibido algún subsidio federal para vivienda, el ingreso mensual a comprobar no deberá ser mayor a 4 VSMMDF y en caso de ingreso familiar no deberá ser mayor a 5 VSMMDF. El enganche mínimo requerido es de 5 VSMMDF y se puede financiar hasta el 5.4% del valor de la vivienda en gastos de originación, el valor del subsidio va en relación al valor de la vivienda que se desea adquirir y será entregado para aplicar directamente a la operación por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el crédito puede ser otorgado en peso o UDIS. El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 si el crédito se otorga en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Como beneficio el acreditado que contrate este producto cuenta con seguro de vida, desempleo (en caso de asalariado) y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. Se permiten pagos de capital anticipados sin penalización por prepago.

Fovisste sorteo

En este producto Hipotecaria Casa Mexicana participa únicamente como intermediario, integra el expediente de crédito de acuerdo al protocolo de Fovissste, realiza la firma y una vez concluida la misma entrega el expediente de crédito a Fovisste para su pago y administración.

Fovissste-Alia2

Crédito en pesos otorgado conjuntamente por Hipotecaria Casa Mexicana y Fovissste para la adquisición de una vivienda nueva o usada con un valor máximo de hasta \$1,126,161.92 pesos. Fovissste aporta el saldo del trabajador en la subcuenta de vivienda más un crédito de acuerdo a la tabla de montos máximos de créditos Alia2 e Hipotecaria Casa Mexicana el monto restante para la compra de la vivienda. El porcentaje máximo a financiar es de 90%. El plazo máximo es de 20 años y se devengan intereses a una tasa fija. Este producto cuenta con seguro de desempleo, de vida y daños a propiedad y en cualquier momento se pueden realizar pagos de capital anticipados sin pena por prepago.

Fovissste-Respalda2

Este producto es un crédito en pesos otorgado conjuntamente por Hipotecaria Casa Mexicana y Fovissste para la adquisición de una vivienda nueva o usada con un valor desde \$1,126,161.92 pesos hasta \$3,000,000.00 de pesos. Fovissste aporta el saldo del trabajador en la subcuenta de vivienda e Hipotecaria Casa Mexicana el monto restante para la compra de la vivienda. El porcentaje máximo a financiar es de 90%. El plazo máximo es de 20 años. y se devengan intereses a una tasa fija. Para beneficio del acreditado, este producto cuenta con seguro de desempleo, vida y daños a propiedad. Se permiten pagos de capital anticipados sin pena por prepago.

Cofinavit

Este producto es un crédito otorgado conjuntamente por Hipotecaria Casa Mexicana e Infonavit para la adquisición de vivienda nueva o usada, en el cual las aportaciones patronales se utilizan para pagar parte de la mensualidad del crédito del Infonavit, no existe tope en el valor de la vivienda que se desee adquirir, este tipo de crédito puede ser otorgado en pesos o UDIS y el porcentaje máximo a financiar si el crédito es en pesos es del 90% y del 85% si es en UDIS sin exceder el equivalente a 500,000 UDIS. El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 si el crédito se otorga en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Este producto cuenta con seguro de vida, desempleo (en caso de asalariados) y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS, para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito, No existe pena por prepago.

Cofinavit Ingresos Adicionales

Este crédito es otorgado conjuntamente por Hipotecaria Casa Mexicana e Infonavit y está dirigido a personas cuyo salario base de cotización no sobre pasa los 3.9 VSMMDF y que además reciben ingresos adicionales proveniente de propinas y comisiones que se derivan de su actividad principal. No existe tope en el valor de la vivienda que se desee adquirir y el crédito puede ser otorgado en pesos o UDIS, El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Como beneficio del acreditado este producto cuenta con seguro de vida y desempleo (en caso de asalariados) y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS, para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. Se permiten pagos de capital anticipados sin pena por prepago.

Cofinavit Anualidades Garantizadas

Otorgado conjuntamente por Hipotecaria Casa Mexicana e Infonavit y es un crédito orientado a personas cuyos ingresos sean mayores a 11 SVMMDF, no existe tope en el valor de la vivienda que se desee adquirir y el crédito puede ser otorgado en pesos o UDIS, el porcentaje máximo a financiar es del 90% si el crédito se otorga en pesos y 85% si es en UDIS o el equivalente a 500,000 UDIS lo que resulte menor, el Infonavit entrega aproximadamente el 25% del saldo de la subcuenta de vivienda y el remanente lo entregara en 5 mensualidades para ser aplicada al crédito de HCM. El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Este producto cuenta con seguro de vida y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS, para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. Se permiten pagos de capital anticipados sin penalización.

Cofinavit Subsidio

Este producto esta orientado a personas que cotizan en el Infonavit, que no han recibido algún subsidio federal para vivienda y que desean adquirir una vivienda nueva que no sobre pase los \$275,991.87 pesos (158 SMGV), el ingreso mensual a comprobar no deberá ser mayor a 4 VSMMDF y en caso de ingreso familiar no mayor a 5 VSMMDF. El crédito cofinanciado por

Hipotecaria Casa Mexicana e Infonavit consta adicionalmente de un subsidio otorgado por la Comisión Nacional de vivienda (CONAVI), la vivienda deberá ser sustentable o ecológica. El crédito puede ser otorgado en pesos o UDIS. El plazo máximo es de 20 años en pesos y 25 en UDIS. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija.

Este producto al igual que todos los anteriores cuenta con seguro de desempleo(en caso de asalariados), vida y daños a propiedad, así como un seguro de cobertura (SWAP) en viviendas con valor hasta por 350,000 UDIS, para garantizar que su pago mensual no se incrementará en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. A lo largo del crédito se pueden realizar prepago a capital sin penalización.

Hasta el 31 de diciembre de 2009, la totalidad de los Créditos Individuales que integran la cartera de Hipotecaria Casa Mexicana son fondeados con recursos provenientes de la SHF. Los créditos individuales otorgados por Hipotecaria Casa Mexicana son prácticamente iguales al financiamiento otorgado por SHF a excepción de la tasa de interés. Para disminuir la exposición de riesgo de Hipotecaria Casa Mexicana la originación de los Créditos Individuales se ha realizado en apego a las normas generales de financiamiento de la SHF, con el objeto de poder tener derecho al seguro de crédito a la vivienda (SCV) que ofrece SHF el cual puede llegar a ser hasta el 25% del Crédito Individual dependiendo del enganche pagado por el acreditado. El pago de esta garantía es a SHF se realiza a través de una cuotas que se transfieren al acreditado como parte de los costos del Crédito Individual.

La Compañía espera que durante 2010 el fondeo a través de líneas bancarias, se restablezca y empiece a otorgar Créditos Individuales fondeados a través de esquemas distintos a la SHF.

Hipotecaria Casa Mexicana se encuentra analizando el mercado hipotecario de manera constante a efecto de proporcionar los productos hipotecarios que más se ajusten a las necesidades de los acreditados. Por lo tanto, es posible que los productos descritos con anterioridad sufran cambios o modificaciones durante la vigencia del Programa.

Financiamiento para la construcción de vivienda (Créditos Puente):

Este producto es la segunda línea de productos y representa al 31 de diciembre de 2009, aproximadamente el 37% de la cartera administrada por Hipotecaria Casa Mexicana estaba constituida por Créditos Puente.

Los Créditos Puente para la construcción de vivienda que otorga Hipotecaria Casa Mexicana son créditos a mediano plazo, normalmente entre 24 y 30 meses (ligado a la estimación de tiempo para finalizar un proyecto habitacional y realizar su individualización). Los Créditos Puente se otorgan hasta por el 65% del valor del proyecto habitacional; normalmente el 20% del monto autorizado como crédito se otorga como anticipo y el resto es ministrado al promotor con base en el avance de obra. Todos los Créditos Puente cuentan con una garantía hipotecaria o fiduciaria sobre los inmuebles del proyecto. La fuente de re-pago del Crédito Puente, conforme a la práctica de industria es el producto de la venta de las viviendas que va teniendo el promotor.

El monitoreo estricto en la construcción a través de visitas catorcenales de personal técnico que revisa los avances de obra, la calidad de la construcción y el desplazamiento de las viviendas, permite detectar a tiempo cualquier retraso o anomalía en la construcción o comercialización de proyectos financiados por Hipotecaria Casa Mexicana.

Hipotecaria Casa Mexicana obtiene los recursos para otorgar Créditos Puente a través de líneas bancarias y emisiones de certificados Bursátiles que a diciembre del 2009 representaban \$200 millones de pesos, líneas otorgadas por SHF \$1,036 millones de pesos y líneas con la banca comercial por \$550 millones de pesos.

Líneas de Crédito

Producto	Fondeador	Moneda	Monto
Puente			
	SHF	Pesos	\$ 1,036
	Banca Comercial	Pesos	\$ 250
	Banca Comercial GPO	Pesos	\$ 300
	Papel Bursátil	Pesos	\$ 200
Individual			
	SHF	Udis/Pesos	\$ 1,309
Total			\$ 3,095

Modelo de Originación:

En 2006, Hipotecaria Casa Mexicana inició un proceso para el diseño e implemento los modelos de originación tanto para Créditos Individuales como para Créditos Puente con el objetivo de hacer más eficiente el otorgamiento de dichos créditos, a través de un proceso ágil, integral y uniforme.

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

Integración del Expediente de crédito:

Antes de solicitar toda la documentación, como primer filtro se consulta que no existan antecedentes negativos en el Buró de Crédito, una vez verificado lo anterior se solicita la integración del expediente por parte del área de Negocios quien recibe el mismo y valida que la documentación esté completa de acuerdo al tipo de producto y al tipo de economía, de ser así, se de de alta al acreditado en el sistema de originación de Crédito Individual.

Análisis de Crédito:

El área de crédito analiza su score crediticio, la razón deuda-ingreso (no > 40%) y la relación pago-ingreso (no > 30% en productos en pesos y no mayo a 25% para productos en UDIS), se revisa el estudio socioeconómico y si todo es favorable se emite carátula de Autorización para presentar al Comité de Crédito Individual.

Autorización de Crédito Individual:

Comité de Crédito Individual: La carátula de Autorización se presenta al Comité Interno de Crédito Individual a efecto de que se decida su Autorización, éste Comité sesiona diario y está integrado por los responsables de las áreas Operación, Finanzas y Crédito.

Avalúo del Inmueble:

Una vez autorizado el crédito la Unidad de valuación de Hipotecaria Casa Mexicana elabora el avalúo del inmueble para verificar que el inmueble cumpla con las especificaciones que establece SHF (no mayor a 30 años, estado de conservación bueno o regular etc.).

Formalización del Crédito Individual:

Una vez aprobado el Crédito Individual, éste se documenta a través de un contrato celebrado ante notario público y registrado en el Registro Público de la propiedad donde queda como garantía el inmueble a adquirirse.

Solicitud de fondeo y liquidación del inmueble:

Una vez formalizado el Crédito Individual, se solicita el fondeo a SHF y una vez recibido el mismo se realiza la liquidación del inmueble al Promotor o Tercero.

Administración de Cartera:

Cobranza:

La Cobranza del Crédito Individual se realiza mensualmente a través de la emisión de los estados de cuenta a los clientes. Para realizar la gestión de cobranza Hipotecaria Casa Mexicana cuenta con Ejecutivos de Cobranza en cada una de sus sucursales.

Como resultado de la crisis económica el índice de morosidad se ha visto incrementado en los últimos meses por lo que HCM buscando fortalecer al área de Cartera realizó la contratación de Despachos de cobranza extrajudicial para apoyo a cada sucursal.

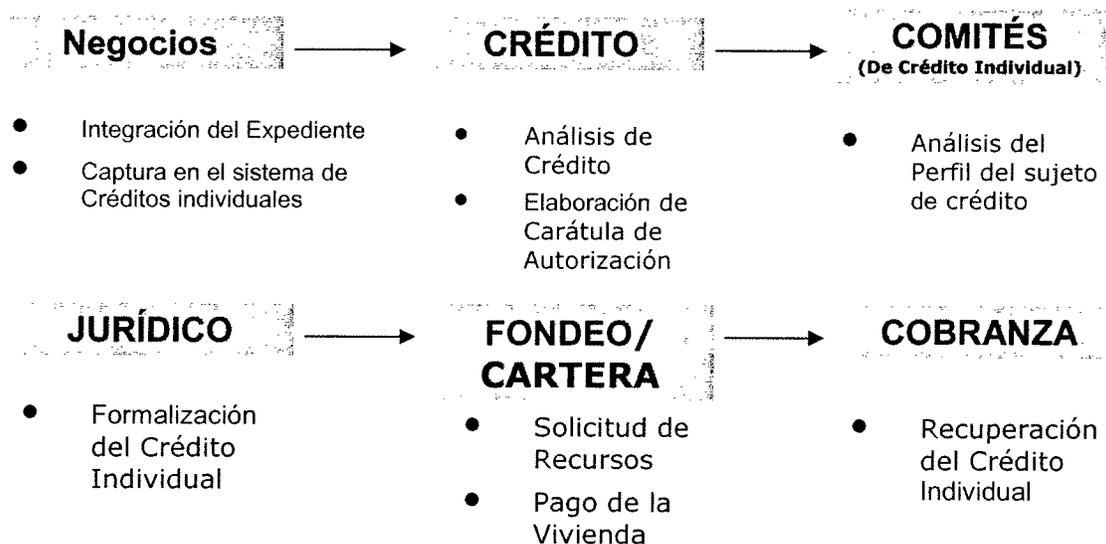
El siguiente cuadro establece la gestión sugerida a:

Pagos Vencidos	Atiende	Acción	Gestión
0	Sucursal	Telefónica, correo electrónico, mensaje de texto vía celular, visita y entrega de carta a domicilio	De acercamiento, amigable
1	Sucursal/ Despacho	Telefónica, correo electrónico, mensaje de texto vía celular, visita y entrega de carta a domicilio	De interés Amigable
2	Sucursal/ Despacho	A demás de lo anterior, visita obligada al domicilio o trabajo ofreciendo algún programa de apoyo	Propositiva amigable
3	Sucursal/ Despacho	Alerta de posible demanda, ofreciendo programas de apoyo	Propositiva Firme
4 y 5	Sucursal/ Despacho	Busca de dación en pago o sustitución de deudor	Agresiva
6	Sucursal/ Despacho/ Contencioso	Aviso de demanda Preparación del expediente para su entrega a un Despacho jurídico	Agresiva
7 en adelante	Despacho Judicial	Demanda jurídica	Vía Judicial

Si el crédito cumple con 4 meses de mora, se considera cartera vencida, a partir de 7 moras el área de Cobranza Contencioso, reúne toda la documentación necesaria para entregar el expediente a un Despacho Judicial externo y proceder a la demanda a fin de lograr la adjudicación del bien y recuperar los recursos otorgados al acreditado.

Se podrá llegar a una re- negociación en créditos demandados, siempre y cuando la instrumentación se haga por escrito y/o a través de un convenio judicial y de acuerdo a lo establecido por SHF.

Proceso de Originación Crédito Individual



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

Integración del Proyecto:

El proceso se inicia con la solicitud presentada por el Promotor ante alguna de las sucursales de Hipotecaria Casa Mexicana, el área de Negocios Regional, presenta la propuesta a las áreas de Finanzas, Operaciones y Crédito, quienes realizan un análisis preliminar de las características del producto, mercado, ubicación, accionistas, precio, valor del proyecto y monto de crédito; se consulta el Buró de crédito de la empresa y accionistas, de ser favorable se verifican la posibilidades de fondeo. En caso de que todas las áreas otorguen su Vo.Bo. a la propuesta de negocios, el promotor deberá integrar tres carpetas con documentación técnica, financiera y legal, cada carpeta es entregada al área correspondiente para su análisis.

Análisis del Proyecto:

Se elabora un estudio de factibilidad para ser presentado a los Comités de Crédito, el cual se integra por:

Dictamen técnico: donde se analiza la factibilidad y el éxito del desarrollo habitacional, considerando factores como generales de proyecto, experiencia del promotor, ubicación del mismo, concentración urbana, servicios, proyecto arquitectónico, valores de venta de las vivienda, presupuesto de edificación, competencia en la zona, experiencia del Promotor en este tipo de desarrollos, etc.

Dictamen legal: donde se analiza la personalidad jurídica de la empresa, así como la calidad de la garantía otorgada (terreno) y la propiedad de la misma.

Dictamen Financiero: donde se analiza la viabilidad económica del proyecto mediante la elaboración de flujos de efectivo y presupuestos trimestrales.

Autorización del Crédito Puente:

Comité Interno de Crédito: El resultado del estudio de crédito se presenta al Comité Interno de Crédito a efecto de que se decida si será recomendado o no al Comité Ejecutivo de Crédito, éste Comité sesiona cada 15 días y está integrado por el Director General, y por los responsables de las áreas de Operación, Finanzas y Crédito.

Comité Ejecutivo de Crédito: Es el único que cuenta con facultades de Autorización. Los casos recomendados por el Comité Interno de Crédito son analizados por el Comité Ejecutivo de Crédito quien de acuerdo a los antecedentes crediticios del Promotor, su situación financiera y la viabilidad del proyecto entre otros autoriza la aprobación o rechazo del Crédito Puente. Éste Comité está integrado por dos representantes de los Accionistas, tres miembros externos y el Presidente del Consejo de Administración.

Implementación del Crédito Puente:

Una vez autorizado el Crédito Puente por el Comité Ejecutivo de Crédito, se notifica a las diferentes áreas involucradas que preparen los documentos necesarios para continuar con el proceso y el registro del proyecto en la plataforma del sistema que el fondeador requiera para la aprobación del fondeo del proyecto a través de Hipotecaria Casa Mexicana.

Formalización del Crédito Puente:

Una vez aprobado el proyecto por Hipotecaria Casa Mexicana y el Banco fondeador, los Créditos Puente se documentan mediante contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria o fiduciaria celebrado ante notario público y registrado en el Registro Público de la propiedad.

Ministración del Crédito Puente:

Una vez formalizado el Crédito Puente se entrega al Promotor el 20% como anticipo y lo demás es ministrado de acuerdo al avance de obra reportado catorcenalmente por el área de supervisión de obra.

Administración de Cartera:

Cobranza:

La Cobranza del Crédito Puente se realiza a través del área de Cobranza y Recuperación, centralizada en la oficina Matriz; sin embargo el mismo Ejecutivo de Cuenta que originó el crédito a la construcción, tiene como responsabilidad el monitoreo de su pago oportuno, así como visitas regulares al desarrollo para conocer el desempeño que está presentando el proyecto, tanto en avance como en su comercialización, esto con el objeto de poder anticipar cualquier retraso o problema en el desarrollo.

Recuperación del Crédito Puente:

Los Créditos Puente se liquidan con las individualizaciones de las viviendas construidas en los proyectos financiados. El financiamiento de dichas viviendas proviene principalmente de fondos públicos como el Infonavit, SHF, Fovissste y en menor medida de la Banca Comercial y organismos estatales de vivienda.

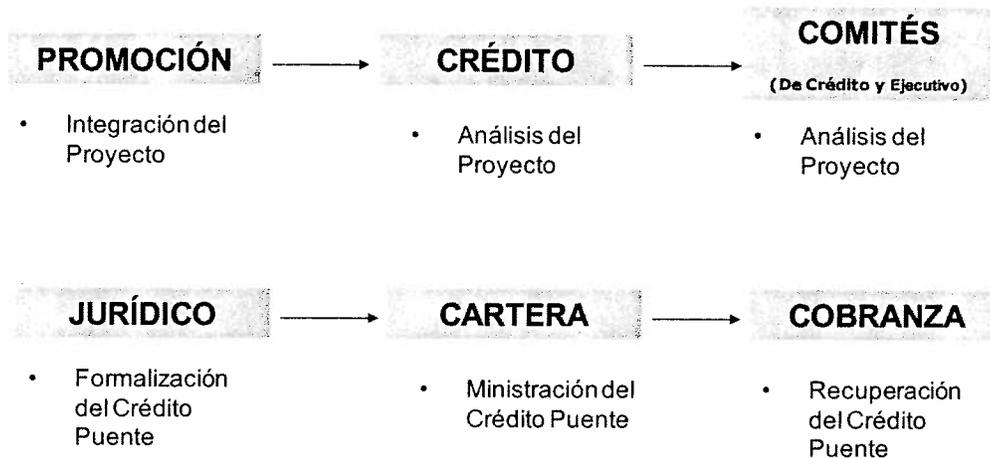
Cartera en Cobranza Legal: es el seguimiento que se da cuando el acreditado presenta más de tres mensualidades vencidas de intereses o en aquellos casos en que su presupuesto original de ventas y/o individualización tiene un desfase de más del 20%. Las acciones de Cobranza son:

- Instruir a despachos de abogados externos iniciar proceso legal de recuperación.
- Documentar proceso legal.

- Ejercitar la acción hipotecaria legal contra el deudor, deudores solidarios y avales en su caso.
- Las gestiones de Cobranza Judicial se encomiendan a un Abogado externo que es monitoreado por el área Jurídica de HCM.

Mensualmente la Dirección de Recuperación y Cobranza presenta a la Dirección General, DGA de Finanzas y DGA de Operaciones un reporte de la cartera para revisar en forma detallada, de acuerdo a la clasificación anterior y así poder orientar las acciones que se deben implementar para sanear la misma.

. Proceso de Originación Crédito Puente



3.3 Canales de Distribución.

Hipotecaria Casa Mexicana cuenta con 10 sucursales lo que le permite tener presencia a nivel nacional, a su vez éstas se han agrupado en tres regiones: Zona Norte, Zona Centro y Zona Sureste, a cargo cada una de un Subdirector Regional de Negocios.

Cada sucursal cuenta con la estructura y los sistemas necesarios que le permiten, originar, administrar y realizar la cobranza de su cartera, a demás para fortalecer esta área se tiene el apoyo de despachos externos de cobranza.

A continuación se encuentra un mapa de la República Mexicana en el cual se muestran las zonas regionales y sucursales de la Compañía.



3.4 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.

La Compañía es en la actualidad es propietaria de la marca "Hipotecaria Casa Mexicana" así como de su logo distintivo, según consta en el registro del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial con el número 72571230, la vigencia de dicho registro es hasta noviembre del 2011 y puede ser renovable de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

A continuación se muestra el logotipo de la Compañía



Además la compañía tiene registrado en el Instituto del Derecho de Autor, el Programa de Computación, con el título Modulo de originación de Crédito Individual, desde el 4 de enero del 2005.

3.5 Principales Clientes.

Cartera de Créditos Individuales

Por la naturaleza de los Créditos Individuales de Hipotecaria Casa Mexicana, ésta no cuenta con clientes que, en lo individual puedan considerarse de relevancia para sus operaciones, tampoco existe concentración de sus activos en determinados clientes. Al 31 diciembre de 2009, la compañía administraba 4,036 Créditos Individuales.

La cartera de Crédito Individual de Hipotecaria Casa Mexicana se incrementó en un 4% de diciembre de 2008 a diciembre de 2009, al pasar de \$1,264 millones de pesos a \$1,319 miles de pesos respectivamente.

A diciembre de 2008 \$1,184 millones de pesos corresponde a cartera vigente mientras que \$79 millones de pesos son cartera vencida. A diciembre de 2009 la cartera de Crédito Individual estaba compuesta por \$1,194 millones de pesos en cartera vigente y \$126 millones de pesos en cartera vencida.

En Hipotecaria Casa Mexicana el riesgo en Crédito Individual se encuentra pulverizado ya que ningún cliente en particular representa un saldo significativo.

Cartera de Crédito Puente

La cartera de Crédito Puente experimentó una reducción del 28% de diciembre de 2008 a diciembre 2009, al pasar de \$1,044 millones de pesos a \$752 millones de pesos respectivamente.

A diciembre de 2008 \$1,013 millones de pesos eran cartera puente vigente mientras que \$13 millones de pesos correspondían a cartera puente vencida. La cartera puente está compuesta a diciembre de 2009 por \$709 millones de pesos, mientras que \$43 millones de pesos corresponden a cartera vencida.

La concentración de los principales clientes a diciembre de 2009 se muestra como sigue.

Promotor	Monto MDP	Concentración
Numero 1	\$ 44.1	6%
Numero 2	\$ 43.2	6%
Numero 3	\$ 39.3	5%
Numero 4	\$ 37.8	5%
Numero 5	\$ 30.9	4%
Numero 6	\$ 29.7	4%
Numero 7	\$ 29.1	4%
Numero 8	\$ 26.2	3%
Numero 9	\$ 22.9	3%
Numero 10	\$ 20.6	3%
Numero 11	\$ 19.6	3%
Numero 12	\$ 19.5	3%
Numero 13	\$ 18.0	2%
Numero 14	\$ 15.5	2%
Numero 15	\$ 15.3	2%
Numero 16	\$ 15.5	2%
Numero 17	\$ 15.7	2%
Numero 18	\$ 14.1	2%
Numero 19	\$ 14.1	2%
Numero 20	\$ 13.7	2%
Otros	\$ 267.0	36%
Total	751.78	100%

En el caso de las operaciones de Crédito Puente tampoco existe concentración de sus activos. De los \$ 752 millones de pesos en Créditos Puente registrados al 31 de diciembre del 2009, el Promotor que más representaba en dicha cartera representaba el 6% del saldo de dichos Créditos Puente. La cartera de Créditos Puente se encuentra pulverizada en un total de 104 proyectos, los cuales son construidos por 79 Promotores.

Como parte de los requerimientos de los fondeadores, HCM a la contratación y durante la vigencia del crédito observó que los límites máximos del crédito otorgados a un mismo grupo de interés cumplen con los lineamientos establecidos en las Condiciones Generales de Financiamiento de SHF.

3.6. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.

La Emisora se encuentra constituida de conformidad con las leyes mexicanas.

Con fecha 25 de julio de 2007, la Compañía modificó su denominación a Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

En términos del Título Quinto Capítulo II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el objeto social principal de las SOFOMES es otorgar y/o celebrar, de manera habitual y profesional, operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero, con el carácter de acreditante, arrendadora y factoraje, respectivamente.

Las SOFOMES que mantengan vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que formen parte instituciones de crédito son Entidades Reguladas ("ER"), mientras que SOFOMES en cuyo capital no participen, en los términos y condiciones antes señalados, cuales quiera de las entidades antes mencionadas, serán Entidades No Reguladas ("ENR"). Las SOFOMES ENR no se encuentran reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y sus obligaciones no están cubiertas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB).

La Emisora al ser, una SOFOM ENR, le son aplicables la Ley General de Sociedades Mercantiles, Código de Comercio, Código Civil Federal, LGTOC, LGOAAC, Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y demás disposiciones y normas derivadas de tal ordenamiento, Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, Ley de la Propiedad Industrial, Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, así como la Ley de Cámaras Empresariales y sus Confederaciones (SIEM).

Asimismo, al ser una sociedad emisora de valores colocados en el mercado mexicano de valores, está sujeta a la LMV, a las Disposiciones, a las demás normas derivadas de tales ordenamientos; así como al Reglamento Interior de la BMV.

Hipotecaria Casa Mexicana es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto Empresarial a Tasa Única y el Impuesto al Valor Agregado conforme a los términos de las leyes respectivas y demás disposiciones aplicables. HCM no se beneficia de subsidio fiscal alguno, ni está sujeta al pago de impuestos especiales.

A la fecha se encuentran cubiertas todas las obligaciones en materia fiscal y no se cuenta con juicios pendientes ante el Tribunal Fiscal de la Federación; excepto por lo que se incluye a continuación:

Derivado de la auditoría realizada por el SAT respecto del ejercicio fiscal 2004, se determinó una multa por \$14.3 millones de pesos como consecuencia de la presentación incorrecta de las declaraciones de IVA en dicho año. Los abogados de la institución presentarán en días próximos un recurso de revocación con el cual se pretende impugnar dicha multa, y en su opinión consideran como remota la posibilidad de su pago, por lo que no se ha constituido ninguna reserva al respecto.

Las Compañía como toda sociedad mercantil, puede operar en toda la República Mexicana.

Consecuencias en caso de concurso mercantil.

En el supuesto de que se dicte sentencia de declaración de concurso mercantil en contra de la Emisora, de acuerdo a lo establecido por el artículo 88 de la *Ley de Concursos Mercantiles*, para el efecto de determinar la cuantía de los créditos a cargo del Emisor, a partir de dicha sentencia se tendrán por vencidas sus obligaciones pendientes.

Conforme a *Ley de Concursos Mercantiles*, las obligaciones originadas a cargo de la Emisora por los Certificados Bursátiles, serán consideradas, para los efectos conducentes, como créditos comunes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 217 al 223 de la *Ley de Concursos Mercantiles*. Por consiguiente, el pago de tales créditos comunes a cargo de la Emisora, se efectuará con posterioridad al de los créditos singularmente privilegiados, con garantía real, laborales, fiscales y con privilegio especial.

Conforme al artículo 89 de la *Ley de Concursos Mercantiles*, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, el capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejarán de causar intereses y se convertirán a UDIS utilizando al efecto la equivalencia de dichas unidades que da a conocer el Banco de México.

3.7. Información de Mercado.

El mercado del financiamiento a la vivienda es atendido en su mayoría por dos tipos de entidades.

Entidades Gubernamentales

Las principales entidades del sector público involucradas en el financiamiento a la vivienda son el INFONAVIT, FOVISSSTE, y la SHF. Las dos primeras otorgan créditos de manera directa a los adquirientes de vivienda, mientras que SHF otorga recursos a través de intermediarios financieros.
INFONAVIT

Sigue siendo el pilar del sistema de financiamiento para la vivienda mexicana. El es parte del sistema de pensiones obligatorio. Opera como un mutual de ahorro préstamo y se fondea con el 5% del salario de los empleados de la industria privada. Durante el 2009 el Infonavit a reenfocado su línea de productos para ofrecer viviendas más económicas y planea para el 2009 lograr generar 500,000 créditos.

FOVISSSTE

El Fovissste es el equivalente al Infonavit pero en el sector público, este organismo ha sufrido varias reformas, a fin de adaptarse a las necesidades del mercado. Para el 2009 tiene un programa de colocación de 60,000 créditos.

SHF

Es una organización, cuyo objetivo es asegurar la disponibilidad de financiamiento hipotecario económico para los consumidores.

Para obtener recursos emite títulos hipotecarios, vende garantías hipotecarias y seguros de crédito para los títulos hipotecarios emitidos.

En el año 2003, la SHF tenía planeado retirarse del mercado primario de hipotecas y sólo actuar como garante ante los intermediarios financieros para la obtención de financiamiento para fondear Créditos Puente, pero la falta de fondeo actual de mercado financiero la ha obligado a regresar como banca de desarrollo.

Entidades Privadas

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

BANCOS COMERCIALES

Los Bancos se han concentrado históricamente a otorgar créditos para vivienda media y residencial. Sin embargo como consecuencia de las crisis de 1995-1997, se retiraron del mercado hasta el 2001, actualmente están tomando un papel más activo en el campo de los Crédito Hipotecarios, con campañas publicitarias intensivas han intentado seducir a los compradores.

El mercado objetivo de los Bancos generalmente son compradores de vivienda que van desde 1 a 5 millones de pesos. Los niveles de ingresos para este mercado superan los 47,000 pesos mensuales.

SOFOLES

Las Sofoles son compañías especializadas, también conocidas como Sociedades Financieras de Objeto Limitado. SHF estableció reglas muy estrictas para los productos de las Sofoles; actualmente se busca que el índice de capitalización alcance el 12%. Las sofoles pueden fondear operaciones a través de un rango limitado de alternativas como:

- Emisión de capital
- Líneas de crédito
- Papel Comercial

2009 fue un año difícil para las Sofoles pues han sufrido una limitación severa en el fondeo por lo que para sobrevivir han tenido que recurrir al fondeo de SHF.

Los Sofoles se han concentrado en viviendas de interés social. Los desarrolladores son la red principal de distribución de las Sofoles.

SOFOMES

En el 2006, se aprobó una ley que obliga a las Sofoles a convertirse en Sofomes para lo cual se dio un plazo de 7 años, es decir hasta el 2013. La diferencia entre una y otra radica en que la primera solo puede originar un cierto tipo de crédito, mientras las Sofomes pueden atender a diversos mercados.

De acuerdo a las cifras reportadas por la AMFE, de diciembre 2008 a diciembre de 2009 la cartera total de las Sofoles y Sofomes ha caído en un 5.57% al pasar de \$308,682 millones de pesos a \$291,487 millones de pesos.

La cartera total de las Sofoles y Sofomes hipotecarias siguen representando el 48% de la cartera total de Sofoles y Sofomes sin embargo esta ha presentado una contracción del 6% de diciembre de 2008 a diciembre de 2009 al pasar de \$146,761 millones de pesos a \$138,275 millones de pesos.

De las 21 Sofoles y Sofomes hipotecarias (23 en 2008) las siguientes 9 presentan una participación activa en el Crédito Individual:

- Hipotecaria Nacional
- Hipotecaria Su Casita
- Patrimonio
- GE Money Crédito Hipotecario
- Hipotecaria Casa Mexicana
- Hipotecaria Vértice
- Condesa Financiera
- Crédito Inmobiliario
- Fincasa

Mientras que en el otorgamiento en el Crédito Puente las siguientes 6 tienen una participación activa en el mercado:

- Fincasa
- Crédito Inmobiliario
- Hipotecaria Casa Mexicana
- Patrimonio
- Hipotecaria Vértice
- Finpatria

Hipotecaria Casa Mexicana muestra su fortaleza al tener una participación activa en los Créditos Individuales y Puentes. Dada la estrategia de crecimiento 2010 HCM incrementará su posicionamiento de mercado y fortalecerá su participación en el mismo.

3.8. Recursos Humanos.

La Compañía cuenta con 128 empleados distribuidos en la Republica Mexicana, contamos con 10 sucursales que nos permiten satisfacer las necesidades de nuestros clientes. Hipotecaria Casa Mexicana a través de su área de Recursos Humanos contrata directamente al personal a través de un contrato individual de trabajo por tiempo indefinido.

El personal que presta sus servicios a la Compañía ha venido incrementándose en los últimos años; a principios de 2007 iniciamos con 109 empleados terminando el año con 116, para finales de 2008 el crecimiento de personal únicamente se dio en una plaza pasando a 117 empleados; al cierre de diciembre HCM cuenta con 128 empleados que prestan sus servicios para la Compañía. El incremento de personal se reflejo básicamente en las oficinas regionales y en algunas áreas administrativas.

3.9. Desempeño Ambiental.

En virtud de la naturaleza de sus operaciones, Hipotecaria Casa Mexicana no ésta sujeta a normas de carácter ambiental.

3.10. Estructura Corporativa.

Hipotecaria Casa Mexicana cuenta con una estructura que combina cobertura geográfica con especialización de producto para proveer un adecuado servicio a los clientes. La atención al cliente se brinda desde cada una de las 10 Unidades de Negocios. De manera paralela y centralizada existe un corporativo cuya estructura funcional está conformada por un Director General, 2 Direcciones Adjuntas, 1 Dirección y 5 subdirecciones, la estructura corporativa brindan a las sucursales el soporte requerido en el desempeño de sus funciones.



3.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

Hipotecaria Casa Mexicana no ha sido demandada ni tiene procesos judiciales, administrativos o arbitrales en su contra que puedan afectar de manera significativa la operación de la empresa, ni ha contado con un proceso de este tipo durante su existencia. Como parte del curso normal de la operación, al 31 de diciembre 2009 HCM contaba con 203 casos en proceso judicial en contra de acreditados con atrasos significativos en los pagos adeudados, de los cuales 200 procesos corresponden a la cartera individual y 3 procesos a la cartera de Crédito Puente en los pagos adeudados, así como 77 inmuebles dados en pago.

IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.

Emisión de deuda a Corto Plazo

Al cierre del segundo trimestre del 2009 Hipotecaria Casa Mexicana tenía emisiones por \$ 251.5 millones de pesos, a partir del mes de agosto, HCM inició el plan de amortizaciones parciales de su deuda a corto plazo conforme a lo establecido en los acuerdos y obligaciones del Convenio firmado entre diversas Sofomes hipotecarias y Sociedad Hipotecaria Federal, reiterando con esto que es prioritario para la empresa responder en tiempo y forma con cada una de sus obligaciones adquiridas. Al cierre de diciembre del 2009 el saldo en la emisión es de \$200 millones de pesos.

Ratificación de la calificación por parte de Standard & Poor's

En noviembre del 2009 Standard & Poor's otorgó la calificación de crédito a Hipotecaria Casa Mexicana, en contraparte en escala nacional –CaVal- de largo plazo de “mxBBB-“ y de corto plazo de “mxA-3”

Es de resaltar que a pesar de un entorno macroeconómico desfavorable, Hipotecaria Casa Mexicana ha hecho frente a sus compromisos en tiempo y forma cumpliendo con su plan de amortización de la deuda.

Cartera Vencida Individual

En octubre de 2009 se realizaron cambios directivos en el área de cobranza con la finalidad de contener y abatir el crecimiento de la cartera vencida, esto trajo consigo el rediseño de estrategias de cobranza y recuperación.

En el último trimestre de 2009 HCM presenta una tendencia decreciente en el nivel de cartera vencida individual, reportando en octubre un índice de cartera vencida 220 puntos base menor a al promedio del sector en el mismo mes.

Para el cierre de diciembre de 2009 el índice de cartera vencida individual disminuyó en .33 puntos porcentuales al pasar de 9.85% en octubre a 9.52% en diciembre, para 2010 HCM tiene como objetivo continuar con la tendencia decreciente en este rubro.

Estimación Preventiva

Se hace mención que para el ejercicio 2009, las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple no Reguladas que sean emisoras de valores deberán cambiar sus bases contables de NIF a los criterios contables establecidos por la Comisión para Instituciones de Crédito, y que, por ende deberá calificar su cartera de crédito y constituir sus reservas con base en la metodología establecida en la Circular Única de Bancos, razón por la cual para el cierre de diciembre 2009, las reservas de HCM serán calculadas de acuerdo a dichos lineamientos.

Efectos Fiscales

Derivado de la auditoría realizada por el SAT respecto del ejercicio fiscal 2004, se determinó una multa por \$14.3 millones de pesos como consecuencia de la presentación incorrecta de las declaraciones de IVA en dicho año. Los abogados de la institución para ello presentaron el pasado 26 de febrero de 2010 ante el SAT un recurso de revocación con el cual se pretende impugnar dicha multa, y en su opinión consideran como remota, la posibilidad de su pago, por lo que no se ha constituido ninguna reserva al respecto

V. INFORMACIÓN FINANCIERA.

1. Información Financiera Seleccionada.

Hipotecaria Casa Mexicana S.A de C.V. Sofom E.N.R. se encuentra obligada a elaborar sus Estados Financieros conforme a los criterios contables que la Comisión establece para instituciones de crédito. Sin embargo, de conformidad con el artículo sexto transitorio de la "Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicable a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de enero del 2009, la Sociedad podría ejercer la opción de elaborar sus Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2008, de conformidad con las normas de información financiera aplicables en México (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano para la investigación y desarrollo de normas de información financiera, AC. (CINIF) o de conformidad con las disposiciones. Derivado de lo anterior, la Sociedad decidió mantener como criterios contables los establecidos por las NIF para el ejercicio 2008.

A partir del 1 de enero del 2009, la Sociedad cambió sus bases contables de NIF a los criterios contables establecidos por la Comisión para instituciones de crédito contenidos en las disposiciones correspondientes a las mismas. El principal efecto aplicable a la Sociedad derivado del cambio en sus bases de contabilización, es la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, que al ser más conservadora que la metodología que aplicaba HCM resultó un importante incremento en la misma.

Diferencias entre normas contables (NIF – Criterios CNBV)

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los "Criterios de contabilidad para las instituciones de crédito contenidos en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF), de acuerdo con lo siguiente:

Para estos efectos, Hipotecaria Casa Mexicana ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión la cual difiere los métodos establecidos por la NIF para clasificar el estados de resultados conforme a su función o naturaleza de sus partidas y presenta el resultado por participación en subsidiarias y asociadas después de impuestos a la utilidad a diferencia de lo establecido en las NIF. A partir del 2009 los mencionados criterios contables requieren la presentación de otros ingresos (egresos) ordinarios como parte de los ingresos (egresos) de la operación; al 31 de diciembre de 2008 los otros ingresos (egresos) de operación se clasificaban dentro del rubro de otros productos y gastos.

Inversiones en valores

De acuerdo con los criterios contables vigentes la Sociedad podrá realizar transferencias entre categorías de títulos por solo una ocasión de acuerdo con los movimientos que decida la Administración dando previo aviso a la Comisión.

Las NIF permiten la transferencia entre categorías sólo cuando la intención original para la clasificación de los activos financieros se vea afectada por los cambios en la capacidad financiera de la entidad.

Cartera de créditos

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio.

La cartera de créditos comerciales se califica de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, incluyendo la cartera a cargo del Gobierno Federal o con su garantía y otros tipos de créditos cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de la citada calificación es menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

Para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, el nivel de estimaciones preventivas se calcula aplicando probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, tomando en cuenta las garantías propias de los créditos con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación

HCM de manera periódica evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las NIF requieren de la aplicación prospectiva en el caso de cambios de las estimaciones contables.

Las NIF requieren el reconocimiento de los intereses conforme éstos se devengan y, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

Bienes adjudicados

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables y sus impactos se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las NIF requieren una evaluación previa de deterioro para registrar la estimación.

Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de banca múltiple, éstas deberán en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos que como mínimo se señalan: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión; y, iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos. Las NIF no requieren tal desagregación predeterminada.

Los Criterios Contables no requieren la revelación para cada área geográfica donde se desenvuelve la SOFOM, de las cuales el segmento identificado derive ingresos o mantenga activos productivos como si lo requieren las NIF.

A continuación se describen las principales diferencias entre la metodología de cálculo de reservas por riesgos crediticios aplicados hasta el ejercicio 2008 (SHF) y a partir del ejercicio 2009 (CNBV):

Crédito Puente	
SHF	CNBV
Aplica lo señalado en la condiciones generales de financiamiento de la SHF.	<p>Se lleva a cabo aplicando los criterios de la Circular Única de Bancos:</p> <p>1.- Los créditos se clasifican en mayores y menores de 4,000,000 de UDI's</p> <p>2.- Los créditos menores de 4,000,000 de UDI's se evalúan aplicando el criterio paramétrico, que determina un porcentaje de reservas basado en los meses de incumplimiento y las renovaciones efectuadas.</p> <p>3.- Los mayores de 4,000,000 de UDI's se clasifican en: Etapa de Construcción y Etapa de Operación</p> <p>*Etapa de Construcción se le aplica el máximo resultante de comparar: por grado de sobrecosto total de la obra, por grado de retraso de la obra, por cálculo del flujo de efectivo.</p> <p>*Etapa de Operación se le aplica la metodología de flujo de efectivo</p>
Se determina la "parte cubierta" del crédito considerando el 50% del valor de las garantías	
Se aplica el porcentaje de 0.5% para determinar el monto de reservas.	
A la "parte descubierta", en función al número de pagos vencidos, se asigna un porcentaje, entre 0.5% y el 100%, probabilidad de incumplimiento	

Crédito Individual	
SHF	CNBV
El saldo insoluto del crédito se convierte a UDIS, se determina el aforo (Saldo Insoluto del Crédito / Valor de la vivienda)	Al saldo insoluto del crédito se le disminuye el importe de la GPI, obteniendo el saldo descubierto.
Al aforo se le resta el porcentaje de la Garantía (GPI)	En función del número de pagos vencidos: 1.- Severidad de la Pérdida (35% al 100%). 2.- Probabilidad de incumplimiento (1% al 100%).
La cantidad resultante(%) se multiplica por el factor de severidad de la pérdida proporcionada por SHF (1.97% a 60%)	La porción cubierta del crédito (GPI) se reserva directamente al 1%
A partir del número de pagos vencidos se determina la probabilidad de incumplimiento, SHF establece que el valor de esta puede ser desde el 0.35% hasta 100% del saldo del crédito.	
El importe de la reserva se obtiene mediante la siguiente operación: Saldo Insoluto* Factor de severidad de la pérdida* Probabilidad de incumplimiento * Valor de la UDI	

Los efectos en nuestros estados financieros de la aplicación de los criterios antes referidos se traducen en lo siguiente:

- La segmentación de la cartera y la presentación de estados de resultados derivan en reclasificaciones para efectos únicamente de agrupación de cuentas contables.
- La generación de reservas de bienes adjudicados se ha venido aplicando a partir del cierre del ejercicio 2007 por lo que no existe efecto financiero alguno en este rubro.
- La aplicación de la metodología de CNBV para la creación de estimación preventiva para riesgos crediticios, generó un efecto en el resultado de diciembre 2009 de \$54 millones de pesos, cumpliendo así con el requerimiento establecido por dicha Comisión, obteniendo una utilidad neta en el ejercicio de \$804 mil pesos.

La siguiente tabla presenta un resumen de la información financiera auditada derivada de los Estados Financieros de la Compañía por cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2006, 2007, 2008 y 2009 (en proceso de auditoría).

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR
BALANCE GENERAL
 (Cifras en miles de pesos)

	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
ACTIVO				
Disponibilidades	16,068	18,700	8,972	9,495
Inversiones en valores	133,364	211,123	48,625	108,105
Cartera Vigente				
Crédito Individual	1,193,699	1,184,397	956,604	461,416
Crédito Punte	708,904	1,013,660	937,937	495,636
	<u>1,902,603</u>	<u>2,198,057</u>	<u>1,894,541</u>	<u>957,052</u>
Cartera Vencida				
Crédito Individual	125,668	78,655	44,772	27,283
Crédito Punte	42,874	12,660	1,352	82,423
	<u>168,542</u>	<u>91,315</u>	<u>46,124</u>	<u>109,706</u>
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	- 93,176	- 45,730	- 28,220	- 23,046
Cartera Neta Total	<u>1,977,969</u>	<u>2,243,642</u>	<u>1,912,445</u>	<u>1,043,712</u>
Otras Cuentas por Cobrar	141,600	83,985	101,284	47,483
Bienes Adjudicados	47,769	32,447	5,185	3,821
Activo Fijo Neto	5,552	6,519	8,206	8,697
Impuestos Diferidos	18,402	3,174	2,996	1,190
Otros Activos	13,405	15,831	11,276	9,635
TOTAL ACTIVO	2,354,128	2,615,421	2,098,989	1,232,138
PASIVO				
Certificados Bursátiles	200,464	256,700	240,691	208,306
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,770,010	1,941,339	1,517,817	746,027
Otras cuentas por pagar	123,711	193,573	126,233	91,177
Créditos diferidos	3,945	2,115	1,127	1,240
TOTAL PASIVO	2,098,131	2,393,727	1,885,868	1,046,750
CAPITAL CONTABLE				
Capital Contribuido				
Capital Social Histórico	156,115	122,615	122,615	110,115
Actualización del capital	18,765	18,767	18,767	18,501
Prima en venta de acciones	3,116	3,115	3,115	3,115
	<u>177,997</u>	<u>144,497</u>	<u>144,497</u>	<u>131,731</u>
Capital Ganado				
Reservas de capital	4,205	3,777	3,028	1,659
Resultados de ejercicios anteriores	72,992	64,847	50,629	24,618
Resultado neto	804	8,573	14,967	27,380
	<u>78,001</u>	<u>77,197</u>	<u>68,624</u>	<u>53,657</u>
TOTAL CAPITAL CONTABLE	255,998	221,694	213,121	185,388
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,354,128	2,615,421	2,098,989	1,232,138

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR ESTADO DE RESULTADOS (Cifras en miles de pesos)

	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos por intereses	266,245	269,600	223,656	157,705
Gastos por intereses	- 171,305	- 182,573	- 113,306	- 79,708
Resultado por posición monetaria		-	8,186	8,380
Margen Financiero	94,940	87,027	102,164	69,617
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 54,012	- 22,308	- 7,672	- 2,595
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	40,927	64,719	94,492	67,022
Comisiones a favor	48,941	34,429	28,310	43,813
Comisiones a cargo	- 22,706	- 22,814	- 18,729	- 11,352
Ingresos totales de la operación	67,162	76,334	104,073	99,483
Gastos de operación	- 79,190	- 73,941	- 81,021	- 71,840
Resultado de operación	- 12,028	2,393	23,052	27,643
Otros productos	19,956	19,620	18,194	14,512
Otros gastos	- 6,784	- 7,551	- 17,322	
Resultado antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	1,144	14,462	23,924	42,155
Impuestos causados	- 15,567	- 6,067	- 10,820	- 17,161
Impuestos diferidos	15,227	178	1,863	2,386
Resultado neto	804	8,573	14,967	27,380

2. Información Financiera por Línea de Negocio y Zona Geográfica.

Las líneas de negocio que componen la cartera de Hipotecaria Casa Mexicana se dividen en: Créditos Individuales, Créditos de Construcción (Créditos Puente), Créditos Fovissste y Avalúos, su comportamiento durante los últimos tres años se describe a continuación:

INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEAS DE NEGOCIO

CARTERA PUENTE

	2009	2008	2007	2006
Cartera Vigente (miles de pesos)	\$ 708,904	\$ 1,013,660	\$ 937,937	\$ 495,636
Cartera Vencida (miles de pesos)	\$ 42,874	\$ 12,660	\$ 1,352	\$ 82,423
Cartera Total (miles de pesos)	\$ 751,778	\$ 1,026,320	\$ 939,289	\$ 578,059
Índice de morosidad (%)	5.70%	1.23%	0.14%	14.26%
No. Créditos Originados	33	27	39	29
Monto firmado (miles de pesos)	\$ 533,911	\$ 531,695	\$ 1,198,987	\$ 644,491
Ingresos totales (miles de pesos)	\$ 79,273	\$ 82,106	\$ 84,291	\$ 61,955

CARTERA INDIVIDUAL

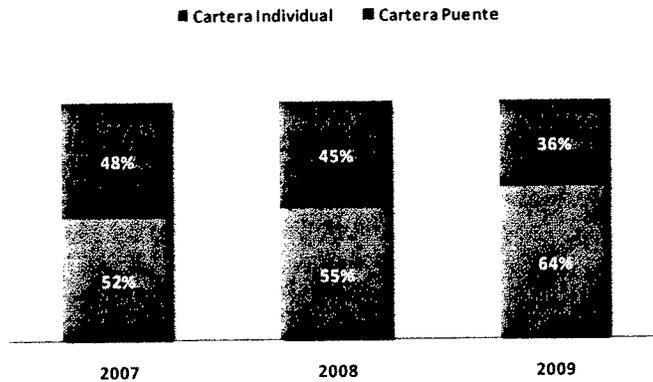
	2009	2008	2007	2006
Cartera Vigente (miles de pesos)	\$ 1,193,699	\$ 1,184,397	\$ 956,604	\$ 461,416
Cartera Vencida (miles de pesos)	\$ 125,668	\$ 78,655	\$ 44,772	\$ 27,283
Cartera Total (miles de pesos)	\$ 1,319,367	\$ 1,263,052	\$ 1,001,376	\$ 488,699
Índice de morosidad (%)	9.52%	6.23%	4.47%	5.58%
No. Créditos Originados	565	1,046	1,575	508
Monto firmado (miles de pesos)	\$ 170,451	\$ 313,142	\$ 550,004	\$ 167,467
Ingresos totales (miles de pesos)	\$ 32,671	\$ 34,197	\$ 32,073	\$ 17,939

OPERACIONES FOVISSSTE

	2009	2008	2007	2006
No. Expedientes integrados	10,166	6,818	5,671	10,453
Ingresos totales (miles de pesos)	\$ 40,279	\$ 27,035	\$ 22,143	\$ 38,701

AVALÚOS

	2009	2008	2007	2006
No. Avalúos generados	8,321	10,063	10,644	10,697
Ingresos totales (miles de pesos)	\$ 3,276	\$ 7,724	\$ 5,258	\$ 4,673



En 2007, el valor del crédito puente promedio financiado fue 44.5 % mayor al de 2006, dado a que las condiciones de mercado permitieron a HCM incursionar marginalmente en créditos de desarrollos turísticos y de valores mayores a los de interés social; posteriormente con la crisis subprime y el deterioro de las condiciones de mercado HCM endureció sus políticas de crédito y se financiaron créditos con salida institucional (Infonavit, Fovissste) con valores de vivienda menores. Para 2010 esperamos un fuerte incremento derivado del agotamiento de los inventarios de vivienda media y de interés social.

En lo que respecta a los créditos individuales, en 2008 derivado de la crisis subprime HCM decidió hacer más estrictas sus políticas de otorgamiento crédito, que aunado a una menor demanda del mismo, explica una caída del 33% de la colocación de 2008 respecto 2007 y de 46% del 2009 respecto 2008. Para 2010 esperamos una mejora marginal en la demanda de crédito hipotecario derivado de una recuperación económica que podría acentuarse hacia el tercer trimestre de 2010.

Por lo que respecta a la línea de negocio de Fovissste, HCM se encuentra fuertemente posicionado, logrando tener en 2009 una participación del 14.2% siendo de las primeras cinco del mercado.

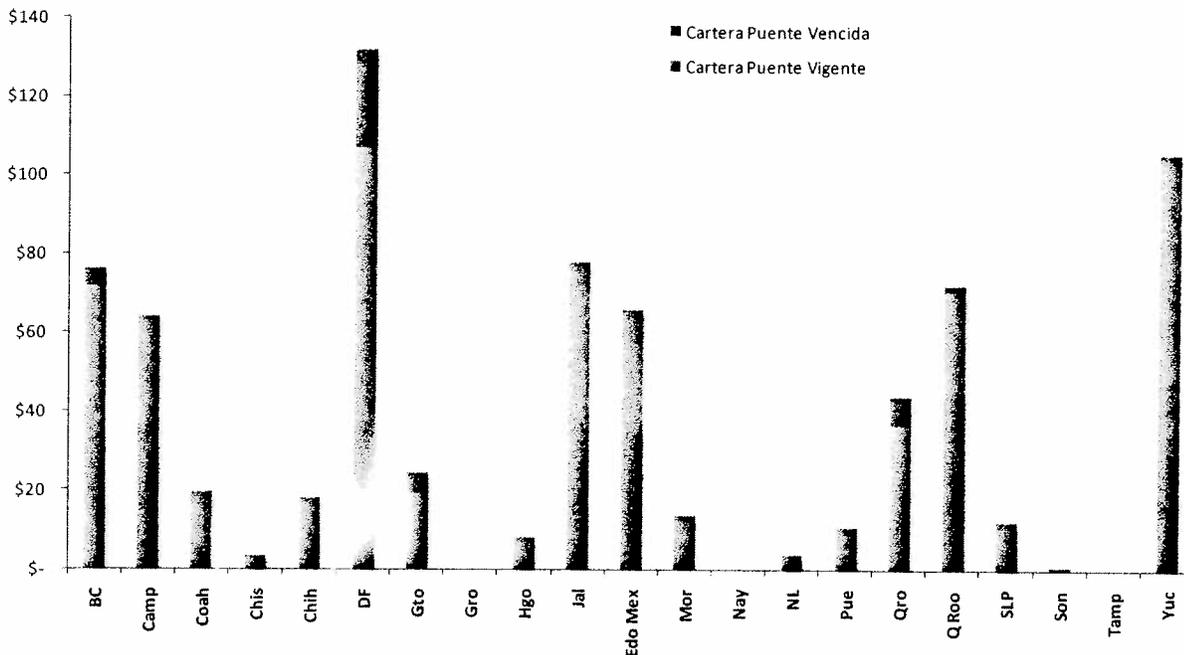
HCM teniendo una unidad de avalúos propia ha mantenido niveles de 10,000 avalúos por año, siendo nuestro principal cliente Infonavit.

Distribución Geografía de Cartera Puente (Diciembre 2009)

El 70% de la cartera de Créditos Puente de Hipotecaria Casa Mexicana se encuentra distribuida en Distrito Federal, Yucatán, Jalisco, Baja California, Quintana Roo y Estado de México. A continuación se describe la distribución geográfica por estado correspondiente al cierre de diciembre de 2009.

ESTADO	Cartera Puente Vigente	Cartera Puente Vencida	Total Cartera Puente
BAJA CALIFORNIA	\$ 72	\$ 4	\$ 76
CAMPECHE	\$ 64	\$ -	\$ 64
COAHUILA	\$ 20	\$ -	\$ 20
CHIAPAS	\$ 3	\$ -	\$ 3
CHIHUAHUA	\$ 18	\$ -	\$ 18
DISTRITO FEDERAL	\$ 107	\$ 25	\$ 132
GUANAJUATO	\$ 19	\$ 5	\$ 24
GUERRERO	\$ -	\$ -	\$ -
HIDALGO	\$ 8	\$ -	\$ 8
JALISCO	\$ 78	\$ -	\$ 78
MÉXICO (EDO. DE)	\$ 66	\$ -	\$ 66
MORELOS	\$ 14	\$ -	\$ 14
NAYARIT	\$ -	\$ -	\$ -
NUEVO LEÓN	\$ 4	\$ -	\$ 4
PUEBLA	\$ 11	\$ -	\$ 11
QUERETARO	\$ 37	\$ 7	\$ 44
QUINTANA ROO	\$ 71	\$ 1	\$ 72
SAN LUIS POTOSI	\$ 12	\$ -	\$ 12
SONORA	\$ 1	\$ -	\$ 1
TAMAULIPAS	\$ -	\$ -	\$ -
YUCATÁN	\$ 105	\$ -	\$ 105
TOTAL	\$ 709	\$ 43	\$ 752

Nota: Las cifras pueden variar contra los Estados Financieros por los redondeos aplicados



Desglose de Cartera Puente

Hipotecaria Casa Mexicana determina si un Crédito Puente se encuentra emprobleado o no aplicando de manera interna la calificación determinada en base a la probabilidad de incumplimiento contenida dentro de la metodología señalada en la Circular Única de Bancos.

Además HCM realiza las siguientes mediciones:

- a) Seguimiento quincenal a través de la supervisión de obra.

- b) Seguimiento de los reportes de venta y comparación de estos con el presupuesto entregado originalmente.
- c) Revisión de los Estados Financieros del acreditado.

Créditos Vigentes				
Desarrollo	Saldo de Capital	Intereses al cierre de Diciembre 2009	Saldo + Intereses Diciembre 2009	Status
Crédito 1	\$ 2.38	\$ 0.03	\$ 2.40	No emprobleado
Crédito 2	\$ 1.78	\$ 0.04	\$ 1.81	No emprobleado
Crédito 3	\$ 1.90	\$ 0.04	\$ 1.93	No emprobleado
Crédito 4	\$ 2.68	\$ 0.06	\$ 2.74	No emprobleado
Crédito 5	\$ 4.90	\$ -	\$ 4.90	No emprobleado
Crédito 6	\$ 10.15	\$ 0.19	\$ 10.34	No emprobleado
Crédito 7	\$ 0.72	\$ 0.02	\$ 0.74	No emprobleado
Crédito 8	\$ 3.05	\$ 0.07	\$ 3.12	No emprobleado
Crédito 9	\$ 8.45	\$ -	\$ 8.45	No emprobleado
Crédito 10	\$ 1.58	\$ -	\$ 1.58	No emprobleado
Crédito 11	\$ 28.52	\$ -	\$ 28.52	No emprobleado
Crédito 12	\$ 1.17	\$ 0.01	\$ 1.18	No emprobleado
Crédito 13	\$ 0.89	\$ 0.01	\$ 0.90	No emprobleado
Crédito 14	\$ 3.42	\$ -	\$ 3.42	No emprobleado
Crédito 15	\$ 0.60	\$ -	\$ 0.60	No emprobleado
Crédito 16	\$ 21.78	\$ -	\$ 21.78	No emprobleado
Crédito 17	\$ 5.85	\$ 0.04	\$ 5.90	No emprobleado
Crédito 18	\$ 3.61	\$ 0.04	\$ 3.65	No emprobleado
Crédito 19	\$ 7.26	\$ -	\$ 7.26	No emprobleado
Crédito 20	\$ 19.56	\$ 0.41	\$ 19.97	No emprobleado
Crédito 21	\$ 4.02	\$ -	\$ 4.02	No emprobleado
Crédito 22	\$ 5.55	\$ 0.06	\$ 5.62	No emprobleado
Crédito 23	\$ 8.96	\$ 0.30	\$ 9.26	No emprobleado
Crédito 24	\$ 7.30	\$ -	\$ 7.30	No emprobleado
Crédito 25	\$ 39.30	\$ -	\$ 39.30	No emprobleado
Crédito 26	\$ 15.20	\$ 0.30	\$ 15.50	No emprobleado
Crédito 27	\$ 29.08	\$ 0.60	\$ 29.68	No emprobleado
Crédito 28	\$ 4.80	\$ -	\$ 4.80	No emprobleado
Crédito 29	\$ 10.37	\$ -	\$ 10.37	No emprobleado
Crédito 30	\$ 20.58	\$ 0.42	\$ 21.01	No emprobleado
Crédito 31	\$ 8.36	\$ -	\$ 8.36	No emprobleado
Crédito 32	\$ 2.66	\$ -	\$ 2.66	No emprobleado
Crédito 33	\$ 13.59	\$ 0.15	\$ 13.74	No emprobleado
Crédito 34	\$ 9.82	\$ -	\$ 9.82	No emprobleado
Crédito 35	\$ 3.49	\$ -	\$ 3.49	No emprobleado
Crédito 36	\$ 8.06	\$ -	\$ 8.06	No emprobleado
Crédito 37	\$ 20.60	\$ -	\$ 20.60	No emprobleado
Crédito 38	\$ 6.18	\$ -	\$ 6.18	No emprobleado
Crédito 39	\$ 0.51	\$ -	\$ 0.51	No emprobleado
Crédito 40	\$ 5.39	\$ -	\$ 5.39	No emprobleado
Crédito 41	\$ 10.90	\$ 0.08	\$ 10.99	No emprobleado
Crédito 42	\$ 15.31	\$ -	\$ 15.31	No emprobleado
Crédito 43	\$ 6.91	\$ -	\$ 6.91	No emprobleado
Crédito 44	\$ 3.34	\$ -	\$ 3.34	No emprobleado
Crédito 45	\$ 3.81	\$ -	\$ 3.81	No emprobleado
Crédito 46	\$ 4.65	\$ -	\$ 4.65	No emprobleado

Créditos Vigentes

Desarrollo	Saldo de Capital	Intereses al cierre de Diciembre 2009	Saldo + Intereses Diciembre 2009	Status
Crédito 47	\$ 6.07	\$ 0.06	\$ 6.13	No emprobleado
Crédito 48	\$ 26.15	\$ -	\$ 26.15	No emprobleado
Crédito 49	\$ 6.20	\$ -	\$ 6.20	No emprobleado
Crédito 50	\$ 5.41	\$ -	\$ 5.41	No emprobleado
Crédito 51	\$ 12.37	\$ -	\$ 12.37	No emprobleado
Crédito 52	\$ 17.99	\$ -	\$ 17.99	No emprobleado
Crédito 53	\$ 4.79	\$ -	\$ 4.79	No emprobleado
Crédito 54	\$ 4.46	\$ -	\$ 4.46	No emprobleado
Crédito 55	\$ 5.16	\$ 0.05	\$ 5.20	No emprobleado
Crédito 56	\$ 2.86	\$ -	\$ 2.86	No emprobleado
Crédito 57	\$ 2.85	\$ -	\$ 2.85	No emprobleado
Crédito 58	\$ 6.71	\$ -	\$ 6.71	No emprobleado
Crédito 59	\$ 15.40	\$ 0.14	\$ 15.54	No emprobleado
Crédito 60	\$ 8.29	\$ -	\$ 8.29	No emprobleado
Crédito 61	\$ 10.24	\$ -	\$ 10.24	No emprobleado
Crédito 62	\$ 1.96	\$ -	\$ 1.96	No emprobleado
Crédito 63	\$ 4.13	\$ -	\$ 4.13	No emprobleado
Crédito 64	\$ 2.06	\$ 0.02	\$ 2.09	No emprobleado
Crédito 65	\$ 7.55	\$ 0.09	\$ 7.64	No emprobleado
Crédito 66	\$ 5.02	\$ -	\$ 5.02	No emprobleado
Crédito 67	\$ 0.86	\$ -	\$ 0.86	No emprobleado
Crédito 68	\$ 11.46	\$ -	\$ 11.46	No emprobleado
Crédito 69	\$ 1.96	\$ -	\$ 1.96	No emprobleado
Crédito 70	\$ 7.26	\$ -	\$ 7.26	No emprobleado
Crédito 71	\$ 22.88	\$ -	\$ 22.88	No emprobleado
Crédito 72	\$ 2.27	\$ -	\$ 2.27	No emprobleado
Crédito 73	\$ 4.33	\$ -	\$ 4.33	No emprobleado
Crédito 74	\$ 6.24	\$ -	\$ 6.24	No emprobleado
Crédito 75	\$ 7.73	\$ -	\$ 7.73	No emprobleado
Crédito 76	\$ 7.25	\$ -	\$ 7.25	No emprobleado
Crédito 77	\$ 7.77	\$ -	\$ 7.77	No emprobleado
Crédito 78	\$ 19.64	\$ -	\$ 19.64	No emprobleado
Crédito 79	\$ 1.43	\$ -	\$ 1.43	No emprobleado
Crédito 80	\$ 5.26	\$ 0.05	\$ 5.31	No emprobleado
Crédito 81	\$ 2.89	\$ -	\$ 2.89	No emprobleado
Crédito 82	\$ 0.73	\$ -	\$ 0.73	No emprobleado
Crédito 83	\$ 8.78	\$ -	\$ 8.78	No emprobleado
Crédito 84	\$ 3.91	\$ -	\$ 3.91	No emprobleado
Crédito 85	\$ 1.02	\$ -	\$ 1.02	No emprobleado
Crédito 86	\$ 1.20	\$ -	\$ 1.20	No emprobleado
Crédito 87	\$ 5.66	\$ -	\$ 5.66	No emprobleado
Crédito 88	\$ 8.28	\$ -	\$ 8.28	No emprobleado
Crédito 89	\$ 0.50	\$ -	\$ 0.50	No emprobleado
Crédito 90	\$ 5.62	\$ -	\$ 5.62	No emprobleado
Crédito 91	\$ 2.00	\$ -	\$ 2.00	No emprobleado
Crédito 92	\$ 2.00	\$ -	\$ 2.00	No emprobleado
Crédito 93	\$ 2.00	\$ -	\$ 2.00	No emprobleado
Total	\$ 705.61	\$ 3.29	\$ 708.90	

Créditos Vencidos				
Desarrollo	Saldo de Capital	Intereses al cierre de Diciembre 2009	Saldo + Intereses Diciembre 2009	Status
Crédito 94	\$ 0.05	\$ 0.00	\$ 0.05	Emplemado
Crédito 95	\$ 0.13	\$ 0.00	\$ 0.14	Emplemado
Crédito 96	\$ 0.29	\$ 0.01	\$ 0.30	Emplemado
Crédito 97	\$ 0.49	\$ 0.02	\$ 0.51	Emplemado
Crédito 98	\$ 0.49	\$ 0.02	\$ 0.51	Emplemado
Crédito 99	\$ 0.05	\$ 0.00	\$ 0.05	Emplemado
Crédito 100	\$ 0.23	\$ 0.01	\$ 0.24	Emplemado
Crédito 101	\$ 0.71	\$ 0.02	\$ 0.73	Emplemado
Crédito 102	\$ 0.93	\$ 0.03	\$ 0.96	Emplemado
Crédito 103	\$ 0.58	\$ 0.02	\$ 0.60	Emplemado
Crédito 104	\$ 0.19	\$ 0.01	\$ 0.20	Emplemado
Total	\$ 4.14	\$ 0.14	\$ 4.29	

Principales variaciones de cartera vencida Crédito Puente (2006-2009) en miles de pesos:

PRINCIPALES VARIACIONES DE CARTERA VENCIDA CRÉDITO PUENTE en miles de pesos				
	2009	2008	2007	2006
Cartera Vencida	\$ 42,874	\$ 12,660	\$ 1,352	\$ 82,423

Principales Variaciones Cartera Vencida Puente			
Mes	Cambio	Motivado por	Estatus Actual
May-07	Reducción de \$25.8 MDP respecto a Dic-06	Cae en Cartera Vencida Proyecto 1/Sale de Cartera Vencida Proyecto 2	Por demandar al Promotor de Proyecto 1
Jul-07	Reducción de \$55.2 MDP adicional a Mayo-07 respecto a Dic-06	Sale de Cartera Vencida Proyecto 3	
Ene-08	Incremento de \$1.3 MDP respecto a Dic-07	Cae en Cartera Vencida Proyecto 4	
Feb-08	Incremento de \$0.79 MDP respecto a Ene-08	Cae en Cartera Vencida Proyecto 5	
Abr-08	Incremento de \$5.57 MDP respecto a Mar-08	Cae en cartera Vencida Proyecto 6	Actualmente está en Dación en Pago
May-08	Incremento de \$1.22 MDP respecto a Abr-08	Cae en Cartera Vencida Proyecto 7	
Jun-08	Reducción de \$1.33 MDP respecto a Jun-08	Sale de Cartera Vencida Proyecto 4	
Oct-08	Incremento de \$2.1 MDP respecto a Sep-08	Cae en Cartera Vencida Proyecto 8	Actualmente se encuentra demandado
Nov-08	Incremento de \$1.97 MDP respecto a Oct-08	Cae en Cartera Vencida Proyecto 9	Actualmente se encuentra demandado
Ene-09	Incremento de \$7.75 MDP respecto a Dic-08	Cae en Cartera Vencida Proyecto 10 y Proyecto 11/ Sale de Cartera Vencida Proyecto 5	Proyecto 10 y Proyecto 11 se encuentran en etapa de escrituración para adjudicación
Ago-09	Incremento de \$6.99 MDP respecto a Jul-09	Cae en Cartera Vencida Proyecto 12	Se encuentra demandado en etapa de pruebas
Sep-09	Incremento de \$16.1 MDP respecto a Ago-09	Cae en Cartera Vencida Proyecto 13 y Proyecto 14	Pendientes de formalizar el convenio judicial

Restricciones a la cartera y Fideicomisos

Con el fin de dar certeza en el cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por SHF , HCM constituye diversos Fideicomisos de Garantía, cediendo Derechos de Crédito Puente hasta por el equivalente del los créditos otorgados, manteniendo la titularidad de los mismos y consolidándolos en sus estados financieros.

Al cierre del ejercicio los Fideicomisos de Garantía se componen de la siguiente forma:

LINEA	FIDUCIARIO	FIDEICOMISO	DERECHOS	SALDO
			DE CREDITOS CEDIDOS 2008	DERECHOS DE CREDITO 2009
CARTERA PUENTE			411,232.77	431,880.27
INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE			-	-
BANCOMER	JP MORGAN	825	56,461.52	10,932.01
BANCOMER	INVEX	825	115,659.33	77,677.40
INSTITUCIONES DE BANCA DE DESARROLLO			-	-
SHF Directa (170 mdp)	HSBC	257044	8,514.94	95,181.64
SHF Directa (300 mdp)	HSBC	257044	-	80,151.61
SHF Liquidez (566 mdp)	HSBC	255319	230,596.98	167,937.62
CARTERA INDIVIDUAL			252,319.50	416,634.22
INSTITUCIONES DE BANCA DE DESARROLLO			-	-
Sociedad Hipotecaria Federal	INVEX	743	252,319.50	416,634.22
TOTALES			663,552.27	848,514.49

Nota: El saldo de los créditos cedidos al fideicomiso es un monto igual al saldo de la línea con el fondeador dado que conforme se van liquidando se libera el monto cedido.

Las líneas de fondeo que se tenían contratadas en 2006 y 2007 eran directas con banca comercial; se tenía Garantía de Pago Oportuno con SHF pero sin establecer fideicomisos.

Los fideicomisos que tiene Hipotecaria Casa Mexicana se establecen como un vehículo para el pago y garantía de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por la SHF; por lo que los derechos de crédito no dejan de formar parte del balance, ni dejan de ser propiedad de la institución.

Los derechos de cobro provenientes de las operaciones de créditos puente generadas por la institución son cedidas al patrimonio de los fideicomisos hasta donde basten y alcancen para cubrir el saldo insoluto del crédito adeudado al fondeador; las cantidades de dinero obtenidas por el cobro de éstos derechos serán depositadas en las cuentas del fideicomiso y una vez cubiertas las obligaciones de pago derivadas del crédito otorgado, se revertirán los Derechos de cobro a favor de HCM.

Con excepción de los citados derechos de cobro y sus accesorios HCM se reserva el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los créditos, como lo pueden ser las fiscales, legales y de hacer, como lo es proporcionar oportunamente la información requerida por el fondeador.

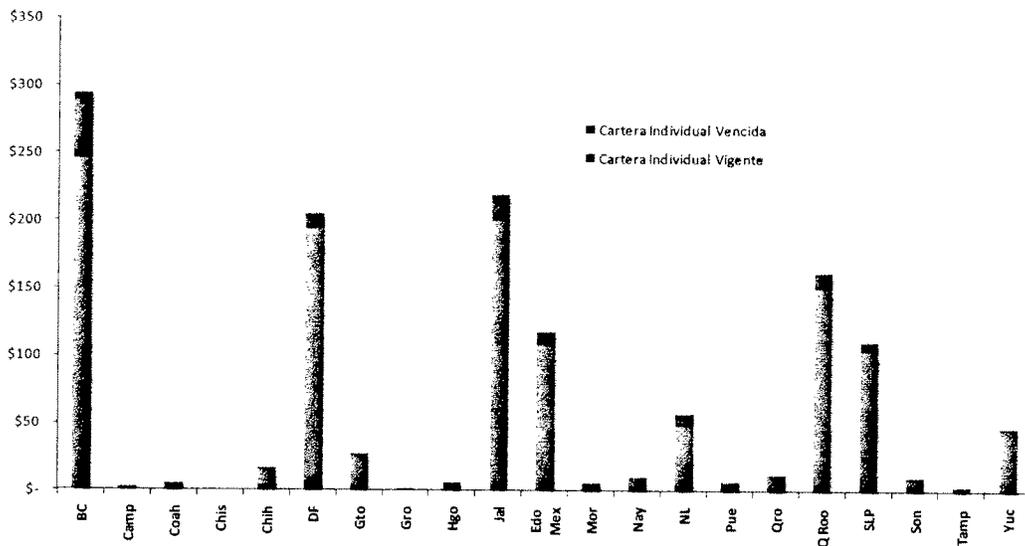
Distribución Geografía de Cartera Individual (Diciembre 2009)

El 75% de la cartera de Créditos Individuales de Hipotecaria Casa Mexicana se encuentra distribuida en, Baja California, Jalisco, Distrito Federal, Quintana Roo y San Luis. A continuación se describe la distribución geográfica por estado correspondiente al cierre de diciembre de 2009

Créditos Vencidos				
Desarrollo	Saldo de Capital	Intereses al cierre de Diciembre 2009	Saldo + Intereses Diciembre 2009	Status
Crédito 94	\$ 0.48	\$ 0.00	\$ 0.48	Emproblegado
Crédito 95	\$ 1.31	\$ 0.05	\$ 1.35	Emproblegado
Crédito 96	\$ 2.90	\$ 0.11	\$ 3.01	Emproblegado
Crédito 97	\$ 4.87	\$ 0.18	\$ 5.05	Emproblegado
Crédito 98	\$ 4.94	\$ 0.19	\$ 5.13	Emproblegado
Crédito 99	\$ 0.52	\$ 0.02	\$ 0.54	Emproblegado
Crédito 100	\$ 2.29	\$ 0.09	\$ 2.38	Emproblegado
Crédito 101	\$ 7.10	\$ 0.21	\$ 7.30	Emproblegado
Crédito 102	\$ 9.30	\$ 0.34	\$ 9.64	Emproblegado
Crédito 103	\$ 5.83	\$ 0.19	\$ 6.02	Emproblegado
Crédito 104	\$ 1.91	\$ 0.05	\$ 1.96	Emproblegado
Total	\$ 41.44	\$ 1.43	\$ 42.87	

ESTADO	Cartera Individual Vigente	Cartera Individual Vencida	Total Cartera Individual
BAJA CALIFORNIA	\$ 245	\$ 49	\$ 294
CAMPECHE	\$ 3	\$ -	\$ 3
COAHUILA	\$ 5	\$ 1	\$ 5
CHIAPAS	\$ -	\$ -	\$ -
CHIHUAHUA	\$ 16	\$ 1	\$ 17
DISTRITO FEDERAL	\$ 194	\$ 12	\$ 205
GUANAJUATO	\$ 26	\$ 1	\$ 27
GUERRERO	\$ 1	\$ -	\$ 1
HIDALGO	\$ 5	\$ 1	\$ 6
JALISCO	\$ 200	\$ 19	\$ 219
MÉXICO (EDO. DE)	\$ 108	\$ 10	\$ 117
MORELOS	\$ 6	\$ -	\$ 6
NAYARIT	\$ 10	\$ -	\$ 10
NUEVO LEÓN	\$ 48	\$ 9	\$ 57
PUEBLA	\$ 7	\$ -	\$ 7
QUERETARO	\$ 10	\$ 2	\$ 12
QUINTANA ROO	\$ 150	\$ 11	\$ 161
SAN LUIS POTOSÍ	\$ 104	\$ 7	\$ 110
SONORA	\$ 9	\$ 2	\$ 10
TAMAULIPAS	\$ 3	\$ 1	\$ 3
YUCATÁN	\$ 45	\$ 2	\$ 47
TOTAL	\$ 1,194	\$ 126	\$ 1,319

Nota: Las cifras pueden variar contra los Estados Financieros por los redondeos aplicados



Cartera Vencida

Las principales variaciones de cartera vencida durante 2009, se registraron durante los meses de mayo y junio, en donde el incremento de 43% con respecto al saldo de cartera vencida de abril se deriva de la disminución de la actividad económica y la pérdida de empleo provocada por la crisis sanitaria de la influenza. En este periodo se reportaron traspasos de la cartera vigente a la cartera vencida en 104 créditos por un monto de \$44.2 millones de pesos y de la cartera vencida a la cartera vigente en 2 créditos por \$1.16 millones de pesos. Además en estos meses se reestructuraron 27 créditos a través de programa Liquidez I (Fondeo directo de SHF) por un monto de \$10.4 millones de pesos. Se presentó una reducción de \$32 millones de pesos que representa una caída del 20% derivado de una operación de la venta de cartera a valor nominal. Ningún crédito de esta venta no se otorgo a partes relacionadas.

Durante 2009 entraron al programa de Liquidez I un total de 338 créditos por \$3.6 millones de pesos, que representa un saldo total de cartera de 66.9 millones de pesos.

El programa de Liquidez I, es un programa de apoyo que proporciona SHF a través de un fondeo directo a los acreditados con mensualidades vencidas, las cuales se difieren a 10 años, cubriendo solo intereses mensuales y liquidando el crédito al final de plazo. Se documenta a través de un pagaré firmado por el acreditado y coacreditado en su caso. Cabe mencionar que la garantía principal de crédito continúa siendo el bien inmueble financiado.

HCM no presenta recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada

Venta de Cartera Vencida

En septiembre de 2009 se presentó una disminución en la cartera de Hipotecaria Casa Mexicana debido a la venta de cartera a URBI, la cual estuvo integrada por 159 créditos que representaban un monto de \$74 millones de pesos. La venta se dividió en:

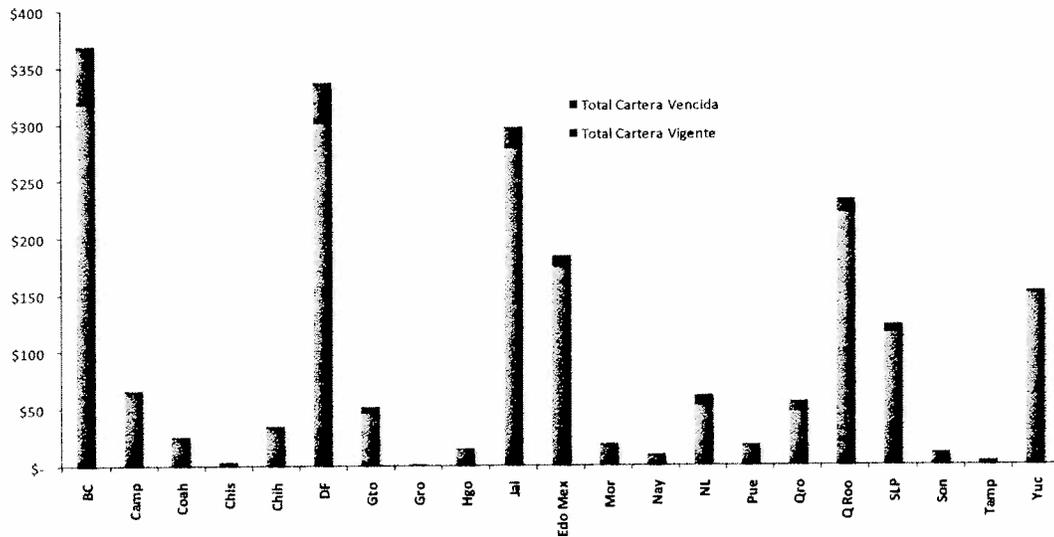
Tramo 1	57 créditos
Tramo 2	103 créditos

La venta del tramo 2 significó una salida de 100 créditos vencidos por un monto de \$40.4 millones de pesos, mismos que significaron la tercera mayor variación (-20%) de la cartera vencida en 2009. Estos créditos salieron del activo de Hipotecaria Casa Mexicana, ninguno de ellos otorgados a partes relacionadas.

Distribución Geografía de Cartera Total (Diciembre 2009)

ESTADO	Total Cartera Vigente	Total Cartera Vencida	Total Cartera
BAJA CALIFORNIA	\$ 317	\$ 53	\$ 370
CAMPECHE	\$ 67	\$ -	\$ 67
COAHUILA	\$ 24	\$ 1	\$ 25
CHIAPAS	\$ 3	\$ -	\$ 3
CHIHUAHUA	\$ 34	\$ 1	\$ 35
DISTRITO FEDERAL	\$ 301	\$ 37	\$ 337
GUANAJUATO	\$ 45	\$ 6	\$ 51
GUERRERO	\$ 1	\$ -	\$ 1
HIDALGO	\$ 14	\$ 1	\$ 15
JALISCO	\$ 278	\$ 19	\$ 297
MÉXICO (EDO. DE)	\$ 174	\$ 10	\$ 183
MORELOS	\$ 19	\$ -	\$ 19
NAYARIT	\$ 10	\$ -	\$ 10
NUEVO LEÓN	\$ 52	\$ 9	\$ 61
PUEBLA	\$ 18	\$ -	\$ 18
QUERETARO	\$ 47	\$ 9	\$ 56
QUINTANA ROO	\$ 221	\$ 13	\$ 233
SAN LUIS POTOSÍ	\$ 116	\$ 7	\$ 123
SONORA	\$ 9	\$ 2	\$ 11
TAMAULIPAS	\$ 3	\$ 1	\$ 3
YUCATÁN	\$ 151	\$ 2	\$ 152
TOTAL	\$ 1,903	\$ 169	\$ 2,071

Nota: Las cifras pueden variar contra los Estados Financieros por los redondeos aplicados



3. Informe de Créditos Relevantes.

Al 31 de diciembre de 2009, los préstamos bancarios y de otros organismos ascendieron a \$1,770 millones de pesos, que representan el 84% del pasivo total a la misma fecha. La mayor parte de estos préstamos se pidieron a Instituciones de Banca de Desarrollo, quien busca impulsar el mercado de vivienda otorgando más Créditos Individuales y a desarrolladores de vivienda. A continuación, se presenta un informe detallado de dichos préstamos:

	Dic-09	Dic-08	Dic-07	Dic-06
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	1,770.01	1,941.34	1,517.82	746.03
CARTERA PUENTE	461.89	687.13	570.90	283.10
INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	-	-	-	-
INTERACCIONES	-	-	-	30,389.00
BAJO	30,096.76	207,366.54	203,657.39	101,317.00
BANCOMER	88,517.99	172,120.85	-	-
BANORTE	-	272.33	168,778.89	125,202.00
BX+	-	-	-	26,195.00
	118.61	379.76	372.44	283.10
INSTITUCIONES DE BANCA DE DESARROLLO	-	-	-	-
SHF	343,270.87	230,596.98	-	-
	343.27	230.60	-	-
OTROS ORGANISMOS	-	-	-	-
GMAC	-	76,770.53	198,466.39	-
	-	76.77	198.47	-
CARTERA INDIVIDUAL	1,308.12	1,254.21	946.91	462.92
INSTITUCIONES DE BANCA DE DESARROLLO	-	-	-	-
SHF	1,288,778.34	1,214,811.29	916,946.72	448,629.43
FOVI	12,562.63	13,564.94	14,848.63	14,294.25
SHF PROGRAMA DE LIQUIDEZ	1,848.42	806.51	-	-
	1,303,189.39	1,229,182.75	931,795.35	462,923.67
OTROS ORGANISMOS	-	-	-	-
GMAC	4,935.22	25,028.46	15,118.60	-
	4,935.22	25,028.46	15,118.60	-

Nota: Los créditos arriba mencionados tienen la misma prelación de pago

Asimismo las principales condiciones de estos créditos son:

Institución	Moneda	Monto (MDP)	Fecha Firma	Fecha Vencimiento	GPO	% GPO	Tipo de Tasa	Cartera	Tipo Garantía
Banco del Bajío, S.A.	Pesos	100.00	11-Jul-08	17-Ene-11	Si	80%	Fija	Puente	Hipotecaria
BBVA Bancomer, S.A.	Pesos	200.00	14-Ago-08	14-Feb-11	Si	75%	Fija	Puente	Fiduciaria
Banco del Bajío, S.A.	Pesos	150.00	09-Ene-08	09-Ene-14	No	N/A	Fija	Puente	Hipotecaria
BBVA Bancomer, S.A.	Pesos	100.00	26-Oct-07	26-Oct-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	566.46	23-Oct-08	26-Oct-12	No	N/A	Fija	Puente / Liquidez	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	170.00	13-Mar-09	13-Mar-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	300.00	11-Ago-09	10-Ago-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	4.91	25-Jun-08	Vigencia:La necesaria para el cumplimiento del Contrato	No	N/A	Tasa Variable	Individual / Reestructuras	Hipotecaria

Cabe señalar que a la fecha Casa Mexicana se encuentra al corriente en los pagos de capital y de intereses de las líneas arriba mencionadas.

Asimismo, los pasivos bursátiles de HCM ascendieron a \$200.46 millones de pesos, lo que representa el 9.5% del pasivo total. Todos ellos corresponden a certificados bursátiles de corto plazo.

Como parte de los requerimientos para fondeo, Hipotecaria Casa Mexicana está sujeta a los requerimientos mínimos de capitalización establecidos por la SHF en las Condiciones Generales de Financiamiento, en las que se establecen diversas reglas y supuestos para el cálculo de un índice de capitalización que se deberá cumplir en todo momento y que no podrá ser menor al 8%, además deberá cumplirse con los índices de alertas tempranas que analizan los mínimos de liquidez, cobertura, reservas, máximos de morosidad, etc.

Así mismo, otras restricciones derivadas de los pasivos contratados con instituciones de crédito son:

- Efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de la Empresa
- Efectuar cambios sustanciales en la estructura accionaria
- Repartir dividendos por un importe igual o superior al 50% de las utilidades del ejercicio inmediato anterior, sin la autorización expresa de fondeador.
- Mantener una relación mínima de sobre tasa entre las garantías y el monto de línea de crédito otorgado.

Políticas de Tesorería

Las acciones que lleva acabo la Tesorería de Hipotecaria Casa Mexicana tienen como objetivos principales:

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

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

a) Individuales

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

b) Puente

- Cobranza: pago de intereses ordinarios y moratorios, gastos de cobranza, comisiones por ampliación, etc.
- Pago de valores de liberación: liberación de hipoteca para la individualización.
- Líneas nuevas de fondeo: recursos de nuevas líneas pactadas con instituciones de crédito, SHF y banca de desarrollo.
- Anticipos: puede ser hasta el 20% sobre el crédito autorizado por Hipotecaria Casa Mexicana.
- Ministraciones (avance de obra): fondeo de recursos al promotor por avance de obra

c) Pago a terceros:

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

d) Gastos

- Impuestos: pago de ISR, IETU, IVA, retenciones de ISR por honorarios, arrendamiento, retenciones de IVA.
- Proveedores: pago de renta, teléfono, luz, agua, mantenimiento, papelería, seguros, gastos de representación, publicidad y diversos.
- Nómina: gastos de administración, impuestos, prestaciones.
- Reembolsos: comprobación de gastos y fondos revolventes.

Todas las operaciones deben ser entregadas con la autorización del área de Contraloría y los remanentes de Tesorería se invierten en Mesa de Dinero bajo las mejores condiciones del mercado.

4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía.

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR

BALANCE GENERAL

(Cifras en miles de pesos)

	2009	2008	2007	2006
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
ACTIVO				
Disponibilidades	16,068	18,700	8,972	9,495
Inversiones en valores	133,364	211,123	48,625	108,105
Cartera Vigente				
Crédito Individual	1,193,699	1,184,397	956,604	461,416
Crédito Puente	708,904	1,013,660	937,937	495,636
	<u>1,902,603</u>	<u>2,198,057</u>	<u>1,894,541</u>	<u>957,052</u>
Cartera Vencida				
Crédito Individual	125,668	78,655	44,772	27,283
Crédito Puente	42,874	12,660	1,352	82,423
	<u>168,542</u>	<u>91,315</u>	<u>46,124</u>	<u>109,706</u>
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	- 93,176	- 45,730	- 28,220	- 23,046
Cartera Neta Total	<u>1,977,969</u>	<u>2,243,642</u>	<u>1,912,445</u>	<u>1,043,712</u>
Otras Cuentas por Cobrar	141,600	83,985	101,284	47,483
Bienes Adjudicados	47,769	32,447	5,185	3,821
Activo Fijo Neto	5,552	6,519	8,206	8,697
Impuestos Diferidos	18,301	3,174	2,996	1,190
Otros Activos	13,405	15,831	11,276	9,635
TOTAL ACTIVO	2,354,028	2,615,421	2,098,989	1,232,138
PASIVO				
Certificados Bursátiles	200,464	256,700	240,691	208,306
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,770,010	1,941,339	1,517,817	746,027
Otras cuentas por pagar	123,711	193,573	126,233	91,177
Créditos diferidos	3,945	2,115	1,127	1,240
TOTAL PASIVO	2,098,131	2,393,727	1,885,868	1,046,750
CAPITAL CONTABLE				
Capital Contribuido				
Capital Social Histórico	156,115	122,615	122,615	110,115
Actualización del capital	18,765	18,767	18,767	18,501
Prima en venta de acciones	3,116	3,115	3,115	3,115
	<u>177,997</u>	<u>144,497</u>	<u>144,497</u>	<u>131,731</u>
Capital Ganado				
Reservas de capital	4,205	3,777	3,028	1,659
Resultados de ejercicios anteriores	72,992	64,847	50,629	24,618
Resultado neto	704	8,573	14,967	27,380
	<u>77,901</u>	<u>77,197</u>	<u>68,624</u>	<u>53,657</u>
TOTAL CAPITAL CONTABLE	255,898	221,694	213,121	185,388
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,354,028	2,615,421	2,098,989	1,232,138

INFORMACIÓN FINANCIERA

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR ESTADO DE RESULTADOS (Cifras en miles de pesos)

	2009		2008		2007		2006	
	No Auditado	Auditado	Auditado	Auditado	Auditado	Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos por intereses	266,245	269,600	223,656	157,705				
Gastos por intereses	- 171,305	- 182,573	- 113,306	- 79,708				
Resultado por posición monetaria			- 8,186	- 8,380				
Margen Financiero	94,940	87,027	102,164	69,617				
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 54,012	- 22,308	- 7,672	- 2,595				
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	40,927	64,719	94,492	67,022				
Comisiones a favor	48,941	34,429	28,310	43,813				
Comisiones a cargo	- 22,706	- 22,814	- 18,729	- 11,352				
Ingresos totales de la operación	67,162	76,334	104,073	99,483				
Gastos de operación	- 79,190	- 73,941	- 81,021	- 71,840				
Resultado de operación	- 12,028	2,393	23,052	27,643				
Otros productos	19,956	19,620	18,194	14,512				
Otros gastos	- 6,784	- 7,551	- 17,322					
Resultado antes de impuesto sobre la renta causado y diferido	1,144	14,462	23,924	42,155				
Impuestos causados	- 15,567	- 6,067	- 10,820	- 17,161				
Impuestos diferidos	15,127	178	1,863	2,386				
Resultado neto	704	8,573	14,967	27,380				

Situación Financiera

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

Análisis comparativo al 31 de diciembre de 2009, 2008, 2007 y 2006.

Activos Totales

Los activos totales de Hipotecaria Casa Mexicana a diciembre 2009 presentaron un decremento del 10% respecto de las cifras reportadas a esa misma fecha en 2008, pasando de \$2,615.4 a \$2,354 millones de pesos, en donde el rubro de mayor importancia corresponde al de cartera de crédito neto el cual representa el 84% del total de los activos, y por el cual se registró un decremento equivalente a 11.84%.

Asimismo de 2007 a 2008 se registró un incremento en un 24.6% pasando el valor de los activos totales de \$2,098.9 a \$2,615.4 millones, derivado del incremento de cartera individual total en un 26.1% y de un 9.27% en cartera puente.

De 2006 a 2007 se registró un incremento en un 70.35% pasando el valor de los activos totales de \$1,232.1 a \$2,098.9 millones, derivado del incremento de la cartera total por \$873 millones de pesos.

Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2009 la cartera de crédito ascendía a \$2,071 millones de pesos, registrando un decremento del 9.53% respecto del saldo registrado al 31 de diciembre de 2008, lo anterior debido al decremento del saldo de la cartera puente en un 26.13% derivado de la amortización de capital registrada y a la falta de originación de cartera durante el último trimestre de 2008, mientras que la cartera de Crédito Individual aumentó un 4.46% pasando de \$1,263 a \$1,319.3 millones de pesos de diciembre 2008 a diciembre 2009.

Por lo que respecta a diciembre 2008 comparado contra diciembre del 2007, la cartera de crédito paso de \$1,940.6 a \$2,289.3, registrándose un incremento del 17.97%, 26.13% en cartera individual y un 9.27% en cartera puente. lo anterior representado por la colocación de 1,046 Créditos Individuales por un monto de \$313 millones de pesos y de 27 Créditos Puente por \$531 millones de pesos.

A diciembre de 2007 respecto de la cartera a 2006 se registró un incremento por \$873 millones de pesos pasando de \$1,066.7 a \$1,940.6 millones equivalente a un 81.92%, \$512.7 millones de pesos de cartera individual y \$361.2 de cartera puente.

Cartera de Crédito Vencida

Al 31 de diciembre de 2009, se contaba con un saldo de cartera vencida de \$168.5 millones de pesos, importe que representaba el 8.14% de la cartera bruta total. Cabe mencionar que el deterioro de la cartera ha sido influido por la crisis económica del 2009, así como por el problema de influenza que sufrió nuestro país en el mes de abril de ese mismo año. Derivado de esto HCM ha diseñado estrategias para la contención y reducción de ésta. Asimismo de diciembre 2007 a diciembre del 2008, la cartera vencida ascendió \$45.1 millones de pesos, cerrando en el año con un saldo por \$91.3 millones de pesos. De diciembre 2006 a diciembre 2007 se registró un decremento en el saldo de cartera vencida de \$63.5 millones de pesos, disminuyendo \$81.0 millones la cartera puente e incrementando \$17.4 millones la cartera individual; la disminución de cartera puente se debió en específico a la liquidación y venta de 2 créditos en el transcurso del año 2007.

Por lo anterior el comportamiento de las reservas preventivas para riesgo crediticio registradas fueron equivalentes a \$23.0 millones de pesos en 2006, \$28.2 millones de pesos en 2007, \$45.7 millones de pesos en 2008 y de \$93.1 millones de pesos en diciembre 2009, registrando así una cobertura de reservas equivalente a un 55.3% a finales de este último año.

Hipotecaria Casa Mexicana no presenta movimientos en su cartera con respecto a:

- Cesión de cartera de crédito.
- Recuperación de cartera castigada o eliminada.
- Adquisición de cartera de crédito.

Así mismo HCM no mantiene posiciones en instrumentos financieros derivados.

Bienes Adjudicados

Al 31 de diciembre de 2009 la cuenta de bienes adjudicados tenía un valor de \$47.7 millones de pesos, \$15.3 millones más que en 2008, \$42.5 millones más que en 2007. A diciembre 2006 el saldo de esta cuenta equivalía a \$3.8 millones de pesos. A la fecha se tienen adjudicados 76 bienes adjudicados provenientes de cartera individual y 2 edificios adjudicados provenientes de cartera puente.

Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo disminuyó de diciembre 2008 a diciembre de 2009 en un 14.83%, es decir disminuyó de \$6.5 a \$5.5 millones de pesos, de igual forma entre 2008 y 2007 el valor de los activos disminuyó un 20.56% equivalente a \$1.6 millones de pesos y de 2007 a 2006 el valor de los activos disminuyó asimismo \$491 mil pesos, es decir un 5.65%. La disminución del valor del activo fijo se debe principalmente como consecuencia del reconocimiento de su depreciación, mismo que a equivalió en 2006 \$2.3 millones, 2007 \$1.9 millones, en 2008 \$2.1 millones y \$1.7 millones de pesos al cierre del ejercicio 2009.

Otros Activos y Amortización

El valor del rubro de otros activos, esta representado principalmente por pagos de comisiones por apertura de líneas de fondeo y comisiones pagadas por la emisión de certificados bursátiles, mismos que se van amortizando contablemente a lo largo del plazo del crédito o de la emisión en su momento colocada. El rubro de otros activos a diciembre de 2009 equivalía a \$13.4 millones de pesos, \$2.4 millones de pesos más respecto de diciembre 2008. Mientras que de diciembre 2007 a diciembre 2008 se registró un incremento pasando de \$11.2 millones de pesos a \$15.8 millones de pesos, y de 2006 a 2007 se registró un incremento de \$1.6 millones de pesos equivalente al 14.29%.

Ingresos por Intereses

En diciembre 2009 se registraron ingresos por intereses equivalentes a \$266.2 millones de pesos, 1.24% menos que en 2008, mientras que de diciembre 2007 a diciembre de 2008 se registró un incremento por un 20.54% equivalente a \$45.9 millones de pesos lo anterior originado por el incremento en el valor de la cartera total en dicho período. A finales de 2006 se registró un ingreso por intereses equivalentes a \$220.3 millones, el cual se incremento a finales de 2007 en un 41.82% equivalente a \$312.2 millones.

Egresos

Los gastos de administración para el cierre de 2009 ascendieron a 79.2 millones de pesos, aumentando 5.2 millones de pesos respecto al año anterior debido al reconocimiento del diferimiento de aquellos gastos relacionados con la originación tanto de cartera puente como individual, por un plazo equivalente a la vida de dichos créditos. Mientras que de diciembre 2007 a diciembre 2008 se registró un decremento del 8.74% equivalente a \$7 millones de pesos y de diciembre 2006 a diciembre 2007 se registró un incremento de \$9.1 millones equivalente al 12.78%.

Utilidad de la Operación

La utilidad de la operación sufrió un decremento al cierre de 2009 equivalente a \$14.4 millones de pesos, pasando de \$2.3 millones a diciembre 2008 a \$(12.0) millones de pesos a finales de 2009, lo anterior derivado de la generación de reservas preventivas por \$31.7 millones de pesos más que al año anterior. De 2007 a 2008 se registró un decremento por \$20.6 millones de pesos de igual forma por la constitución de \$22.3 millones de pesos de reservas y de diciembre 2006 a diciembre 2007 se registró un decremento de \$4.5 millones de pesos equivalentes al 16.61%.

Utilidad Neta

La utilidad neta presenta un decremento equivalente al 90.6% pasando de \$8.6 millones a finales de 2008 a \$804 mil de pesos al cierre de 2009, lo anterior debido a la originación de \$54 millones de reservas las cuales fiscalmente se consideran como no deducibles, lo cual hace que la utilidad fiscal incremente, y con ello las cargas fiscales. Mientras que de 2007 a 2008 se registró un decremento del 42.7% de utilidad de igual forma por la generación de reservas preventivas. En diciembre de 2007 se registró una utilidad equivalente a \$15 millones de pesos, \$12.4 millones menos que en 2007.

Capital Contable

El capital contable a diciembre 2009 equivalía a \$255.8 millones de pesos, 15.43% más que en 2008, lo anterior debido a que el pasado 9 de octubre de 2009, fue decretado mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas un aumento de capital equivalente a \$50 millones de pesos, de los cuales quedaron debidamente suscritos y exhibidos a diciembre de 2009 un total de \$33.5 millones de pesos, buscando a través de este aumento de capital la opción para búsqueda de nuevas alternativas de fondeo, dar liquidez en tesorería, y dar continuidad a la operación del negocio. A diciembre 2008 el monto de capital contable equivalía \$221.6 millones de pesos, mientras que en diciembre 2007 este importe ascendía a \$213.1 millones de pesos y en 2006 equivalía a \$185.3 millones de pesos.

Beneficios del Aumento
Mejora en la percepción de las calificadoras y Fondeadores
Acceso a nuevas líneas de fondeo con SHF
Liquidez en Tesorería
Opción para búsqueda de nuevas alternativas de fondeo
Continuidad en la operación del negocio

Este incremento de capital significó un aumento en el ICAP de 580 puntos base al pasar de 12.12% en diciembre de 2008 a 17.92% en diciembre del 2009 lo que coloca a HCM como una de las Sofomes-Sofoles mejor capitalizadas del sector.

Cuentas de Orden

Las cuentas de orden se integran de la siguiente manera:

	2006	2007	2008	2009
Compromisos crediticios	370,549	734,403	496,547	601,812
Bienes en administración	-	-	14,852	20,601
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	3,576	4,868	10,117	18,198
Otras cuentas de registro	86,897	26,090	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	461,022	765,360	521,516	640,611

- **Compromisos crediticios.** Representa el monto de crédito puente otorgado aún no dispuesto.
- **Bienes en administración.** Se refiere a aquellos bienes muebles (valores, derechos, entre otros) propiedad de terceros entregados a la institución para su administración.
- **Intereses devengados no cobrados de cartera vencida.** Al momento en que el saldo insoluto de un crédito sea considerado como vencido, se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de dichas operaciones crediticias. Llevando así un control de los intereses devengados dentro de cuentas de orden.
- **Otras cuentas de registro.** Se refiere a los créditos denominados Fovissste Construcción de los cuales Casa Mexicana fungía como administrador y que estuvieron vigentes en 2007.

5. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

A partir del ejercicio 2009, la Sociedad cambia sus bases contables de NIF a los criterios contables establecidos por la CNBV para instituciones de crédito, por lo que la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios se calcula conforme los métodos generales establecidos en la Circular Única de Bancos.

MOVIMIENTOS A LA ESTIMACION PREVENTIVA					
Periodo	Saldo Inicial	Incremento	Decremento	Saldo Final	Motivo Cambio en Estimación Preventiva
Dic-08				45,730	
Ene-09	45,730	55		45,785	Incremento en Cartera Vencida
Feb-09	45,785		-113	45,673	Decremento en Cartera Vencida
Mar-09	45,673	4,800		50,473	Incremento de Cobertura
Abr-09	50,473	4,700		55,173	Incremento en Cartera Vencida
May-09	55,173	2,000		57,173	Incremento en Cartera Vencida
Jun-09	57,173	1,000		58,173	Incremento en Cartera Vencida
Jul-09	58,173	601		58,774	Incremento en Cartera Vencida
Ago-09	58,774	6,799		65,573	Incremento en Cartera Vencida
Sep-09	65,573		-1,006	64,566	Decremento en Cartera Vencida
Oct-09	64,566	4,279		68,845	Incremento de cobertura
Nov-09	68,845		-164	68,681	Incremento de cobertura
Dic-09	68,681	24,495		93,176	Cálculo de Reservas acorde a metodología CNBV

La clasificación y la estimación preventiva de la cartera de acuerdo a la metodología de la CNBV se muestran a continuación:

Cartera Puente	Reservas requeridas	Saldo de cartera
A1	\$ 1.46	\$ 291.87
A2	\$ -	\$ -
B1	\$ -	\$ -
B2	\$ 0.27	\$ 41.91
B3	\$ 9.78	\$ 214.63
C1	\$ 0.50	\$ 44.86
C2	\$ 11.10	\$ 116.11
D	\$ 0.09	\$ 0.54
E	\$ 8.64	\$ 41.85
Total	\$ 31.84	\$ 751.78

Cartera Individual	Saldo de Cartera	Reservas Requeridas
1 - % Pro.Inc. 1 - % Sev.Per. 35	\$ 1,059.67	\$ 4.88
1 - % Pro.Inc. 100 - % Sev.Per. 100	\$ 0.68	\$ 0.51
1 - % Pro.Inc. 100 - % Sev.Per. 70	\$ 79.68	\$ 45.67
1 - % Pro.Inc. 25 - % Sev.Per. 35	\$ 13.14	\$ 0.95
1 - % Pro.Inc. 3 - % Sev.Per. 35	\$ 70.69	\$ 0.74
1 - % Pro.Inc. 50 - % Sev.Per. 35	\$ 15.77	\$ 2.36
1 - % Pro.Inc. 7 - % Sev.Per. 35	\$ 46.68	\$ 1.02
1 - % Pro.Inc. 95 - % Sev.Per. 35	\$ 10.15	\$ 2.70
1 - % Pro.Inc. 98 - % Sev.Per. 35	\$ 3.97	\$ 1.08
2 - % Pro.Inc. 1 - % Sev.Per. 35	\$ 15.56	\$ 0.05
2 - % Pro.Inc. 100 - % Sev.Per. 100	\$ 0.19	\$ 0.19
2 - % Pro.Inc. 100 - % Sev.Per. 70	\$ 1.38	\$ 0.96
2 - % Pro.Inc. 15 - % Sev.Per. 35	\$ 0.51	\$ 0.03
2 - % Pro.Inc. 5 - % Sev.Per. 35	\$ 0.59	\$ 0.01
2 - % Pro.Inc. 50 - % Sev.Per. 35	\$ 0.20	\$ 0.04
2 - % Pro.Inc. 95 - % Sev.Per. 35	\$ 0.13	\$ 0.04
2 - % Pro.Inc. 98 - % Sev.Per. 35	\$ 0.38	\$ 0.11
Total general	\$ 1,319.37	\$ 61.34

6. Situación Financiera Liquidez y Recursos de capital

Fuentes de Liquidez

Para el funcionamiento diario de su operación se cuenta con diversas fuentes de liquidez entre las que están las siguientes:

Fuentes Internas

- Cobranza de créditos Puente e Individual
- Cobro de capital y liberación de viviendas de créditos puente
- Liquidación de créditos individuales
- Cobro de avalúos y otros servicios
- Aportaciones de capital
- Intereses Bancarios

Fuentes Externas

- Emisiones de papel bursátil
- Líneas de fondeo Bancario directo

- Líneas de fondeo bancario con garantía de SHF
- Préstamos Directos de SHF para líneas puente e individual

Cabe señalar que al cierre del ejercicio 2009, Hipotecaria Casa Mexicana contaba con préstamos quirografarios bancarios autorizados no ejercidos por \$10 millones de pesos. Asimismo posterior al cierre SHF autorizó una línea de fondeo por \$300 millones de pesos que se ejercerá en 2010.

El nivel de endeudamiento lo definimos como pasivo total entre capital contable y su evolución se muestra como sigue:

RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO	
AÑO	
2009	8.20x
2008	10.80x
2007	8.85x
2006	5.65x

A diciembre de 2009 el nivel de endeudamiento presentado por HCM, es ligeramente menor al promedio del mercado que reporta 8.76x conforme a la información publicada por la AMFE.

HCM al igual que el sector presenta niveles de estacionalidad muy planos con pequeñas variaciones a la baja en el periodo de los meses de vacaciones escolares. Nuestras necesidades de fondeo están ligadas a la demanda de créditos por lo que no existe un desfase entre las mismas.

Adicionalmente, es importante destacar que al cierre del ejercicio 2009, la sociedad no tiene adeudos fiscales de ninguna naturaleza.

Institución	Moneda	Monto (MDP)	Fecha Firma	Fecha Vencimiento	GPO	% GPO	Tipo de Tasa	Cartera	Tipo Garantía
Banco del Bajío, S.A.	Pesos	100.00	11-Jul-08	17-Ene-11	Si	80%	Fija	Puente	Hipotecaria
BBVA Bancomer, S.A.	Pesos	200.00	14-Ago-08	14-Feb-11	Si	75%	Fija	Puente	Fiduciaria
Banco del Bajío, S.A.	Pesos	150.00	09-Ene-08	09-Ene-14	No	N/A	Fija	Puente	Hipotecaria
BBVA Bancomer, S.A.	Pesos	100.00	26-Oct-07	26-Oct-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	566.46	23-Oct-08	26-Oct-12	No	N/A	Fija	Puente / Liquidez	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	170.00	13-Mar-09	13-Mar-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	300.00	11-Ago-09	10-Ago-12	No	N/A	Fija	Puente	Fiduciaria
Sociedad Hipotecaria Federal	Pesos	4.91	25-Jun-08	Vigencia:La necesaria para el cumplimiento del Contrato	No	N/A	Tasa Variable	Individual / Reestructuras	Hipotecaria

Posiciones en Moneda Nacional y Extranjera

Al cierre del ejercicio 2009 HCM tiene una sola cuenta chequera sin intereses en moneda extranjera (dólares) por \$448,455.00 dólares, manteniendo el resto de sus cuentas de liquidez, tanto de chequeras como de inversión en moneda nacional.

Estimaciones Contables

Hipotecaria Casa Mexicana esta sujeta a la Circular Única de Bancos emitida por la CNBV, en los que respecta a la calificación de la cartera, así como el cálculo de la estimación preventiva de la misma; siendo los principales aspectos de dichos criterios los siguientes:

De la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda

Artículo 98.- Las Instituciones al calificar la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, considerarán los períodos de facturación que reporten incumplimiento, la Probabilidad de Incumplimiento y/o, en su caso, la Severidad de la Pérdida asociada al valor y naturaleza de las garantías de los créditos.

De la metodología general

Artículo 99.- Las Instituciones calificarán, constituirán y registrarán en su contabilidad las reservas preventivas correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, con cifras al último día de cada mes, ajustándose al procedimiento siguiente:

- I. Estratificarán la totalidad de la cartera en función al número de mensualidades que reporten incumplimiento del pago exigible o mínimo a la fecha de la calificación, utilizando el historial de pagos de cada crédito en la Institución, con datos de por lo menos nueve meses anteriores a dicha fecha, clasificándola por tipo de crédito, conforme a lo señalado en la tabla que se contiene en el presente artículo. Cuando el crédito haya sido otorgado en el referido lapso, se utilizarán los datos con que se cuente a la fecha.
- II. Constituirán, para cada estrato, las reservas preventivas que resulten de aplicar al importe total del saldo insoluto de los créditos que se ubiquen en cada estrato, el porcentaje de Severidad de la Pérdida que corresponda y, al resultado obtenido, el porcentaje relativo a la Probabilidad de Incumplimiento que se señala en la tabla siguiente, según el tipo de crédito. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados registrados en balance, de créditos que estén en cartera vencida.

NÚMERO DE MENSUALIDADES QUE REPORTAN INCUMPLIMIENTO	PORCENTAJE RELATIVO A LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO (CARTERA 1)	PORCENTAJE RELATIVO A LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO (CARTERA 2)	PORCENTAJE DE SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA
0	1%	1%	35%
1	3%	5%	
2	7%	15%	
3	25%	50%	
4	50%	90%	
5	95%	95%	
6	98%	98%	
7 A 47	100%	100%	70%
48 ó más	100%	100%	100%

Las reservas preventivas correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda otorgada a partir del 1º de junio de 2000, se constituirán con base en los porcentajes contenidos en la columna que se identifica como "Cartera 1" de la tabla anterior.

Los créditos que no correspondan a la columna de "Cartera 1", deberán provisionarse constituyendo reservas preventivas aplicando los porcentajes señalados en la columna relativa a "Cartera 2" de la misma tabla.

Los créditos otorgados a partir del 1º de junio de 2000 que hayan sido objeto de alguna reestructuración, que cuenten con un esquema de refinanciamiento de intereses, que hayan sido otorgados a tasas variables sin establecer una tasa máxima, o bien, que el porcentaje de ingresos del acreditado dedicado al pago de la deuda del crédito en el momento de su otorgamiento sea mayor al 35%, se provisionarán con base en los porcentajes contenidos en la columna que se identifica como "Cartera 2" de la tabla anterior.

Las Instituciones que no clasifiquen la Cartera Crediticia como se indica en la tabla anterior, aplicarán para efectos de la integración de las reservas preventivas correspondientes los porcentajes de la columna "Cartera 2".

De la Cartera Crediticia Comercial

Artículo 110.- Las Instituciones al calificar la Cartera Crediticia Comercial evaluarán, entre otros aspectos:

- I. La calidad crediticia del deudor.
- II. **Los créditos, en relación con el valor de las garantías o del valor de los bienes en fideicomisos o en esquemas conocidos comúnmente como "estructurados", en su caso.**

De la metodología general de la cartera puente

Artículo 111.- Las Instituciones calificarán la Cartera Crediticia Comercial, utilizando la metodología general a que se refieren los Artículos 112 a 123 de las presentes disposiciones.

Al aplicar dicha metodología, las Instituciones utilizarán para efectos de la calificación de la mencionada cartera, información relativa a los trimestres que concluyan en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre y registrarán en su contabilidad al cierre de cada trimestre las reservas preventivas correspondientes, considerando el saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados.

Las Instituciones, para los dos meses posteriores al cierre de cada trimestre podrán aplicar la calificación correspondiente al crédito de que se trate que haya sido utilizada al cierre del trimestre inmediato anterior al saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados. Sin embargo, cuando tengan una calificación intermedia posterior al cierre de dicho trimestre, podrá aplicarse esta última al saldo mencionado anteriormente.

Artículo 112.- Las Instituciones, para determinar el valor neto de la Cartera Crediticia Comercial, calificarán individualmente todos los créditos conforme a la metodología que les corresponda en función de su saldo, conforme a lo siguiente:

- ⁽¹⁵⁾ I. Los créditos cuyo saldo sea menor al equivalente en moneda nacional a cuatro millones de UDIs a la fecha de la calificación, incluyendo aquellos créditos a cargo de un mismo deudor cuya suma en su conjunto sea menor a dicho importe, podrán calificarse individualmente utilizando la metodología paramétrica de calificación a que se refiere el Anexo 17 de las presentes Disposiciones.
- II. Los créditos cuyo saldo sea igual o mayor a un importe equivalente en moneda nacional a cuatro millones de UDIs a la fecha de la calificación, incluyendo aquellos créditos a cargo de un mismo deudor cuya suma en su conjunto sea igual o mayor a dicho importe, se deberán

calificar individualmente aplicando la metodología señalada en los Artículos 114 a 123 de estas Disposiciones en lo conducente. Asimismo, se calificarán en forma individual:

METODOLOGÍA PARAMÉTRICA (Anexo 17 Circular Única de Bancos))

El presente Anexo será aplicable para la calificación de la Cartera Crediticia Comercial que se especifica en el Artículo 112 de las disposiciones, es decir, aquella distinta a la calificada bajo el método general, y en su caso, bajo los esquemas señalados en los Anexos 18 y 19 de estas disposiciones.

I. Estratificación de la cartera

Se estratificará la totalidad de la cartera en función al número de períodos que reporten incumplimiento de pago total o parcial a la fecha de la calificación, utilizando los datos de por lo menos los doce meses anteriores a dicha fecha y en el caso de cartera nueva, los disponibles en el momento de la calificación clasificándola conforme a lo siguiente:

Cartera 1 La Cartera Crediticia que no ha sido sujeta de una reestructuración como resultado del emprobleamiento de la misma, se provisionará con base en los porcentajes correspondientes de la columna que se identifica como "Cartera 1" conforme a la tabla prevista en el numeral II de este Anexo.

Cartera 2 Tratándose de créditos que han sido reestructurados con motivo del emprobleamiento de la cartera, se provisionarán utilizando los porcentajes de la columna que se identifica como "Cartera 2" conforme a la tabla prevista en el numeral II de este Anexo.

Para efectos de lo anterior, se entenderá como cartera emprobleada, a aquélla a la que se refiere el criterio B-6 "Cartera de crédito" de la serie B de los Criterios Contables.

II. Porcentaje de provisionamiento

Para cada estrato se constituirán las reservas preventivas que resulten de aplicar a la totalidad del saldo insoluto del crédito, a la fecha de la evaluación, el porcentaje que se señala, según el tipo de cartera, en la tabla siguiente. El monto sujeto a la calificación, no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que se encuentren en cartera vencida:

MESES TRANSCURRIDOS A PARTIR DEL PRIMER INCUMPLIMIENTO	PORCENTAJE DE RESERVAS PREVENTIVAS CARTERA 1	PORCENTAJE DE RESERVAS PREVENTIVAS CARTERA 2
0	0.5%	10%
1	5%	30%
2	15%	40%
3	40%	50%
4	60%	70%
5	75%	85%
6	85%	95%
7	95%	100%
8 ó más	100%	100%

En el caso de créditos que registren incumplimiento de pago y sean objeto de reestructuración, las Instituciones no podrán reubicarlos en estratos con número de mensualidades incumplidas menor a aquél que les correspondía previamente a la reestructuración, sino hasta que exista evidencia de pago sostenido del crédito de conformidad con lo establecido en el Criterio "B-6 Cartera de Crédito" de los Criterios Contables. En el evento de que con posterioridad a la reestructuración, subsista el incumplimiento de pago, el crédito de que se trate se reubicará en el estrato que le sea aplicable, al acumular a los pagos incumplidos previos a la reestructuración, los incumplimientos posteriores.

III. Garantías

En el caso de créditos que se encuentren respaldados por una garantía que cumple con las características señaladas en el Anexo 24, incluyendo aquellos que cuenten con garantías otorgadas por Instituciones, fideicomisos públicos de fomento, órganos desconcentrados u otras instituciones que realicen actividades financieras, sean éstas nacionales o extranjeras, las Instituciones deberán determinar el valor de las garantías y la porción cubierta y expuesta conforme a los Artículos 116 a 120 de estas disposiciones, según corresponda. Una vez hecho lo anterior, deberán constituirse las reservas preventivas que resulten de aplicar a la parte expuesta del saldo insoluto del crédito a la fecha de evaluación, el porcentaje de provisionamiento resultante del numeral II de este Anexo. A la parte cubierta deberá asignársele un porcentaje de reserva del 0.5% o del 10% para las carteras 1 y 2, respectivamente. El monto sujeto a la calificación, no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que se encuentren en cartera vencida.

En el caso en que se reciban Garantías personales y reales Bajo el Esquema de Primeras Pérdidas, en donde la Institución recibe garantías sobre el monto de provisiones que genera un portafolio de al menos cincuenta créditos, se seguirá el tratamiento señalado en los Artículos 119 y 121 de las disposiciones, respectivamente.

Para los créditos que no cuenten con el respaldo de una garantía o que cuenten con una garantía que no cumple con las características señaladas en el Anexo 24, deberán constituirse las reservas preventivas que resulten de aplicar a la totalidad del saldo insoluto del crédito, a la fecha de evaluación, el porcentaje de provisionamiento resultante del proceso señalado en el numeral II. El monto sujeto a la calificación, no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que se encuentren en cartera vencida.

IV. Grado de riesgo

Al porcentaje de reservas preventivas deberá asignársele un grado de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de acuerdo a lo previsto en la tabla del Artículo 131 de las disposiciones.

METODO DE CALIFICACION Y PROVISIONAMIENTO APLICABLE A LOS CREDITOS PARA PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA

El presente Anexo es aplicable para calificar aquellos créditos otorgados a proyectos de inversión cuya fuente de pago esté constituida únicamente por los ingresos o derechos de cobro que deriven de la realización, puesta en marcha o explotación del proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de que dichos proyectos cuenten con garantías específicas para el pago de los créditos.

El presente Anexo consta de dos secciones, el apartado A.1 que corresponde a los factores a evaluar en los créditos otorgados a proyectos que se encuentren en la etapa de construcción o desarrollo y, el apartado A.2, relativo a la etapa de la operación o generación de ingresos de dichos proyectos.

Los créditos a ser calificados conforme al presente Anexo deberán dar cumplimiento a todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- El proyecto debe estar representado por proyectos de infraestructura de obras de servicios públicos o desarrollo de inmuebles para su posterior venta o arrendamiento, en las que una vez terminadas, generen flujos de efectivo.
- Identificar claramente el flujo de efectivo derivado del proyecto que actuará como fuente de pago del crédito.
- Que la administración del proyecto se efectúe a través de un fideicomiso, una sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo de dicho proyecto.
- Para el caso de concesiones gubernamentales, que el plazo de la concesión no sea menor al plazo del crédito y que el plazo de generación de flujos para cubrir el crédito no sea mayor al plazo del mismo. Para el caso de los demás proyectos, el tiempo estimado inicialmente para la generación de los flujos de efectivo para cubrir el crédito, debe corresponder con el esquema de amortizaciones del crédito en cuestión, no debiendo ser estos flujos posteriores al plazo del crédito.
- Contar con la supervisión permanente de obra y, en su caso, operación por parte de uno o más evaluadores externos especialistas en el proyecto materia del crédito; y/o contar para este mismo propósito con mecanismos de supervisión de obra y/u operación diseñados por la propia Institución.
- Que el fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo de dicho proyecto, cuente con un comité técnico o con un órgano administrativo integrado de tal manera que se asegure que la toma de decisiones se dará de manera objetiva e imparcial.

A.1 RIESGO EN LA ETAPA DE CONSTRUCCION

El nivel de riesgo en esta etapa está determinado por dos factores a evaluar:

1. El sobrecosto de la obra que puede repercutir en la Institución de que se trate (exposición de la Institución), y
2. El análisis de la corrida financiera.

El nivel de reservas preventivas correspondientes a la etapa de construcción o desarrollo se determinará con base en el factor que represente mayor riesgo.

I. Análisis de los factores de riesgo

Factor 1: Cálculo del sobrecosto que repercute a la Institución.

I.1 Sobrecosto total de la obra.

El sobrecosto total de obra será el que presente el supervisor externo de la obra, al comité técnico u órgano administrativo del fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto. Dicho sobrecosto se deriva del presupuesto ejecutivo a precios de origen y deberá considerar los incrementos a la línea original del crédito.

En su caso, el sobrecosto total de obra, deberá considerar el sobrecosto originado por retrasos en la obra o desarrollo, derivado de penalizaciones establecidas como consecuencia del retraso; servicios de deuda derivados del retraso del contrato, así como cualquier costo adicional generado por el retraso en la obra. Para efectos de lo anterior, se deberán determinar las causas del retraso, debiendo detallar los costos que tengan un impacto en la obra. Cuando existan garantías a favor de la Institución acreedora para hacer frente a los costos derivados del retraso de obra, de tal forma que la Institución no haga frente a dicho costo, se podrá restar el monto de la garantía al sobrecosto por retraso en obra.

I.2 Cálculo del sobrecosto del proyecto que corresponde a la Institución (Exposición de la Institución).

Exposición de la Institución = (Sobrecosto total de la obra – Monto cubierto por terceros)

En donde:

Sobrecosto total de la obra: Al definido en I.1, y

Monto cubierto por terceros: Es el monto erogado por un tercero, que pudiera ser el mismo constructor, es decir por alguien ajeno a la Institución. Para fines del cálculo de este sobrecosto, este monto será substraído hasta el momento en que efectivamente se erogue.

En los casos en los que se agote el patrimonio del fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto, previamente a la conclusión de la etapa de construcción del proyecto, se considerará que todo el costo es asumido por la Institución de que se trate, por lo que ésta deberá considerarlo para la determinación del nivel de provisionamiento del crédito.

Posteriormente se determina el porcentaje de exposición de la Institución con respecto a la línea original del crédito:

(Monto de Exposición de la Institución / Línea original del crédito)

En el caso de que dicho porcentaje represente más del 20% de la línea de crédito original, el grado de riesgo por sobrecosto se determinará de acuerdo con el porcentaje del costo descubierto, según lo establece el numeral 1.3 de este Anexo.

Cuando dicho porcentaje se encuentre dentro de un margen del 20%, o no se presente un sobrecosto conforme al proyecto original, el porcentaje de reservas preventivas será de 0.5% sobre el saldo insoluto del crédito.

I.3 Cálculo del porcentaje del costo descubierto.

(Monto de Exposición de la Institución/ Saldo insoluto del crédito)*100= Porcentaje del crédito descubierto

Factor 2: Cálculo de la corrida financiera

Se analiza la corrida financiera, la cual se determina mediante el cálculo del flujo de efectivo esperado del proyecto con base en el entorno económico al momento de la evaluación. La Comisión podrá verificar que dicho cálculo se apegue a la realidad, lo anterior a fin de determinar la inclusión de este dato dentro del análisis para la determinación de riesgo.

El procedimiento para obtener la corrida financiera es el mismo que se utiliza en la etapa de operación, el cual se describe en el apartado A.2 de este Anexo.

II. Porcentaje de provisionamiento

Una vez evaluados los dos factores de riesgo, se constituirán las reservas preventivas equivalentes al porcentaje que resulte mayor de la comparación entre el cálculo del sobrecosto y el derivado del análisis de la corrida financiera.

III. Grado de riesgo

Al porcentaje de reservas preventivas deberá asignársele un grado de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de conformidad con la tabla prevista en el Artículo 131 de las disposiciones a las que se adjunta el presente anexo.

IV. Reservas preventivas a constituir en la transición entre la etapa de construcción y la etapa de operación

Las reservas constituidas durante el último período de la construcción se considerarán como reservas en la primera calificación de la etapa de operación.

La Comisión, previo análisis, podrá determinar la liberación de reservas en los casos en los que la evaluación del crédito en la etapa de operación implique una menor constitución de reservas, que aquéllas constituidas durante la etapa de construcción. Solamente en los casos en que la última calificación de la etapa de construcción sea A-2 y la primera de la etapa de operación, sea A-1, la Institución de que se trate podrá liberar automáticamente el exceso de reservas.

A.2 EVALUACION DEL RIESGO EN LA ETAPA DE OPERACION

El nivel de riesgo en esta etapa está determinado mediante la evaluación de la corrida financiera. Se calculará el nivel de reservas preventivas correspondientes a la etapa de operación con base en el porcentaje descubierto del crédito.

I. Cálculo de la corrida financiera

Paso 1: Cálculo del flujo de efectivo generado por el proyecto

El flujo de efectivo se obtiene proyectando los flujos a futuro que genera el proyecto de inversión con base en el plazo del crédito o, en su caso, el plazo al que se encuentran afectados en el fideicomiso, sociedad mercantil u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto, los derechos al cobro que constituyen la fuente de pago.

- Se calculan los ingresos propios del proyecto con base en el precio de los servicios para cada período. Podrán considerarse como parte de los ingresos el monto erogado por fuentes alternas de pago o facilidades de liquidez especificadas en los diversos contratos, siempre y cuando no se refieran a líneas de crédito adicionales otorgadas por la Institución al mismo acreditado.
- Los gastos a considerar, entre otros, son los siguientes: gastos de operación, conservación y mantenimiento, las comisiones financieras y los gastos de colocación, contraprestación, honorarios fiduciarios, entre otros.
- A esto se incorpora el impacto fiscal (Impuesto sobre la Renta) según el régimen de depreciación del proyecto conforme a lo que determine la Secretaría.
- En su caso, deberán considerarse todos los costos adicionales que se generen como resultado del retraso de la obra o desarrollo, así como los que se deriven de un retraso en la operación o puesta en marcha del proyecto. Para dichos efectos, se deberá considerar el sobre costo originado por retraso en la obra, al que se refiere el segundo párrafo del numeral I.1 "Sobre costo total de la obra", de la sección A.1 del presente Anexo.

Paso 2: Cálculo del déficit

Se determina la capacidad de pago con base en el flujo de efectivo, incorporando los términos y condiciones a los que se haya otorgado el crédito.

Los flujos proyectados deberán presentarse a valor presente descontados a la tasa de interés del crédito o a una tasa de interés equivalente que la Institución aplicaría, a la fecha de realización del cálculo, para un proyecto con los mismos riesgos y características que el que se está calificando. Dichos flujos descontados se compararán con el saldo insoluto del crédito. En caso de que el resultado de esta comparación sea negativo, dicho monto será el déficit.

Paso 3: Cálculo del porcentaje del crédito descubierto

$(\text{Déficit} / \text{Saldo insoluto del crédito}) * 100 = \text{Porcentaje del crédito descubierto}$

II. Porcentaje de provisionamiento

Se constituirán las reservas preventivas correspondientes al porcentaje descubierto del crédito. En caso de presentarse un superávit el monto de reservas a constituir será del 0.5% sobre el saldo insoluto del crédito.

III. Grado de riesgo

Al porcentaje de reservas preventivas deberá asignársele un grado de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de conformidad con la tabla prevista en el Artículo 131 de las disposiciones.

Inversiones en capital

HCM no tiene comprometida ninguna inversión relevante al cierre del ejercicio del 2009.

Operaciones Relevantes Fuera de Balance

Hipotecaria Casa Mexicana considera que no existen transacciones relevantes no registradas dentro de los Estados Financieros.

7. Control Interno

Las áreas de Contraloría y Auditoría Interna, tienen la función de asistir a la Compañía para alcanzar sus objetivos mediante la revisión de los procesos de negocio, procedimientos, políticas y actividades con la finalidad de resaltar problemas y recomendar soluciones.

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

Asimismo, es importante hacer hincapié en que el área de Contraloría es la encargada de reportar a la DGA de Administración y Finanzas y al Comité de Auditoría sobre el cumplimiento o desviación de la administración en la ejecución de sus responsabilidades.

Al inicio de cada año el área de Auditoría Interna elabora un Plan Anual de Auditoría, el cual es presentado al Consejo de Administración. Para asegurar que las observaciones identificadas sean atendidas oportunamente.

Los objetivos principales de esta área son:

- Determinar si los procedimientos y controles de las áreas auditables son adecuados y efectivos.
- Verificar la existencia de los activos de la Hipotecaria y el mantenimiento de la adecuada salvaguarda para su protección.
- Asegurar que las políticas y procedimientos, las leyes, reglamentos, disposiciones legales y las sanas prácticas son acatadas.
- Promover la eficiencia de la empresa.

Dentro de las responsabilidades del área de Auditoría se encuentran:

- Realizar revisiones y evaluaciones de las prácticas y procedimientos de HCM.
- Preparar informes sobre los resultados de las revisiones terminadas, discutir estos informes con los responsables, y distribuirlos a la Dirección General, Contraloría y los demás niveles que tengan injerencia sobre el área auditada.
- Realizar seguimientos sobre las desviaciones detectadas, propuestas de corrección y fechas de eliminación, a efecto de verificar que las áreas han corregido o eliminado las desviaciones, o en su caso las condiciones por las cuales se mantienen o no han sido corregidas.

Seguimiento para asegurar que las observaciones producto de auditorías externas y/o revisiones por parte de las autoridades sean atendidas por la organización.

VI. ADMINISTRACIÓN.

1. Auditores Externos.

En opinión de los auditores, los Estados Financieros por los ejercicios 2006, 2007 y 2008 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera HCM, los resultados de sus operaciones y las variaciones en el capital contable por los años terminados en esas fechas, los flujos de efectivo así como los cambios en su situación financiera por los años terminados, de conformidad con las normas de información financiera aplicable en México.

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

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

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

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

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.

Hipotecaria Casa Mexicana no tiene partes relacionadas por lo tanto no existen operaciones con conflicto de intereses.

3. Administradores y Accionistas.

3.1. Accionistas.

La estructura accionaria de la Empresa al 31 de diciembre del 2009, se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Accionista	Clase I Serie B Subserie 1	Clase I Serie B Subserie 2	Clase II Serie B Subserie 1	Clase II Serie B Subserie 2	Total
Latin Mortgage Services LLC (Advent International)	0.00%	2.13%	0.0%	61.84%	63.59%
Grupo Fundador (Personas Físicas)	1.04%	0.00%	27.53%	0.0%	28.57%
Otras Personas Físicas y Morales	0.00%	0.68%	0.00%	7.16%	7.84%
Total	1.04%	2.81%	27.53%	68.62%	100.00%

Los miembros del Consejo de Administración fueron ratificados o designados por la asamblea ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2009. Se cuenta también con un Secretario no miembro del Consejo de Administración. El Consejo no cuenta con miembros independientes. Los accionistas titulares de por lo menos 25% de las acciones tienen derecho a nombrar cuando menos a un consejero. Los titulares de acciones de la serie "B" subserie 1 tendrán derecho a nombrar cuando menos a un consejero por cada 15% de las acciones de la serie "B" representativas del capital social de que sean titulares.

Ningún miembro del Consejo de Administración tiene una participación accionaria mayor al 10% del capital social de la Sociedad. A esta fecha, los señores Jaime Corredor Esnaola y Jaime Ysita Ortega, miembros del Consejo de Administración, tienen una participación accionaria del 4.90% y 1.60% en el capital social de la Sociedad, respectivamente.

Los señores Jaime Corredor Esnaola y Jaime Ysita Ortega son parientes por afinidad en primer grado. No existe ningún otro parentesco de ningún grado entre ningún otro miembro del Consejo de Administración, ni entre ningún miembro del Consejo de Administración y algún Director de la Compañía.

El Consejo de Administración tiene la facultad de conducir y dirigir todos los asuntos de la Sociedad, así como celebrar y cumplir todos los contratos, actos y negocios relativos al objeto social; representa a Hipotecaria Casa Mexicana ante toda clase de personas y autoridades administrativas y judiciales, ya sean civiles, del trabajo, penales o de cualquier otra naturaleza; federales, locales o municipales.

El Accionista beneficiario de más del 10% del capital social es Advent International Corp. y entre el Grupo de los socios fundadores no existe ninguno que ejerza una influencia significativa, control o poder de mando.

A diciembre del 2008 el capital social de HCM estaba conformado por la cantidad de \$122.6 millones de pesos, representados por 829,030 acciones.

En octubre del 2009 se decretó un aumento de capital de 50 millones de pesos, y el capital social quedó representado por 8,291,717 acciones, de las cuales quedaron debidamente suscritas y exhibidas 5,000,000 de acciones que representaron una inyección de capital por \$ 33.5 millones de pesos. Cabe señalar que durante los últimos 3 años, incluyendo éste incremento de capital, no ha

existido un cambio significativo en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas.

Nota: Latin Mortgage Services LLC, es una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos de América, y es una subsidiaria directamente controlada por Advent International. Advent International es el fondo privado de inversión más grande de América Latina, con inversiones por US\$4.8 Bn. (capital y deuda en toda América Latina), y administración de activos por US\$2.2 Bn.

Salvo por Latin Mortgage Services LLC, a esta fecha, no existe otro accionista de la Sociedad que sea beneficiario de más del 10% del capital social de la Sociedad, ni ningún otro accionista que ejerza influencia significativa o ejerza control o poder de mando, en términos de la Ley del Mercado de Valores.

Desde el 2005, año en que la Compañía recibe la participación de Advent International Corporation (México), el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas no ha presentado cambios significativos.

3.2. Administración.

La administración de Hipotecaria Casa Mexicana está a cargo de un Consejo de Administración conformado por los siguientes miembros y sus respectivos suplentes.

Consejo de Administración	Cargo
Jaime Corredor Esaola	Presidente
Francisco Emilio Moreno Bazán	Secretario
Fernando Martín Llaguno Gurza	Prosecretario
Jorge Tapia del Barrio	Comisario
Juan Carlos Torres Carretero	Consejero
Antonio Moya Angeler Linares y/o Santiago Castillo Oléa	Consejero suplente
Alfredo Alfaro Pavón	Consejero
Antonio Moya Angeler Linares y/o Santiago Castillo Oléa	Consejero suplente
Diego Pablo Serebrisky Solano	Consejero
Antonio Moya Angeler Linares y/o Santiago Castillo Oléa	Consejero suplente
Ernest Bachrach	Consejero
Antonio Moya Angeler Linares y/o Santiago Castillo Oléa	Consejero suplente
José Madariaga Lomelín	Consejero
José Madariaga Michell	Consejero Suplente
Eduardo Güemez	Consejero
Jaime Ysita Ortega	Consejero
Javier Cantú Charles	Consejero Suplente

Los miembros del Consejo de Administración fueron ratificados o designados por la asamblea ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2009. Se cuenta también con un Secretario no miembro del Consejo de Administración. El Consejo no cuenta con miembros independientes. Los accionistas titulares de por lo menos 25% de las acciones tienen derecho a nombrar cuando menos a un consejero. Los titulares de acciones de la serie "B" subserie 1 tendrán derecho a nombrar cuando menos a un consejero por cada 15% de las acciones de la serie "B" representativas del capital social de que sean titulares.

De los miembros del Consejo de Administración, a esta fecha, los señores Jaime Corredor Esnaola y Jaime Ysita Ortega, tienen una participación accionaria del 4.90% y 1.60% en el capital social de la Sociedad, respectivamente.

El Consejo de Administración tiene la facultad de conducir y dirigir todos los asuntos de la Sociedad, así como celebrar y cumplir todos los contratos, actos y negocios relativos al objeto social; representa a Hipotecaria Casa Mexicana ante toda clase de personas y autoridades administrativas y judiciales, ya sean civiles, del trabajo, penales o de cualquier otra naturaleza; federales, locales o municipales.

La Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración tienen la facultad para constituir diversos comités a fin de apoyar al Consejo de Administración en sus funciones (los "Comités"). La integración de los Comités, sus funciones y reglas de operación (tales como periodicidad de sesiones, quórum de asistencia y votación, entre otros) son determinadas por el órgano que las constituya.

Los miembros del Consejo de Administración reciben la cantidad de \$5,500.00 por cada sesión a la que asisten.

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

Comité de Dirección

Este Comité revisa y decide sobre asuntos relacionados con la operación de la Compañía, está facultado, para establecer las políticas generales y definir las prioridades de la Sociedad; analizar la estrategia de negocio para presentarla a la aprobación del Consejo de Administración así como estudiar proyectos importantes a petición del mismo; aprobar programas de crecimiento y fondeo, determinar la cobertura de operaciones en cuanto a sectores y zonas geográficas; ratificar y en su caso, revocar solicitudes de operaciones de financiamiento, otorgamiento de garantías complementarias y los programas de asistencia técnica; aprobar programas y presupuestos anuales de la Sociedad; aprobar estructura básica y salarial de la Compañía. Se reúne una vez al mes y las decisiones son tomadas por mayoría.

El Comité de Dirección está integrado por:

Miembro	Cargo
Alfredo Alfaro Pavón	Presidente
Jaime Corredor Esnaola	Vocal
José Yanes González	Vocal
Alejandro Rodríguez Mirelles	Vocal
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	Vocal

Comité Ejecutivo de Crédito

El Comité Ejecutivo de Crédito analiza los proyectos recomendados por el Comité Interno de Crédito, se basa en criterios como los antecedentes crediticios del Promotor, su situación financiera y la viabilidad del proyecto entre otros, y es el único con facultades de Autorización; este Comité está integrado por dos representantes de los Accionistas, tres miembros externo y el Presidente del Consejo de Administración

Se reúne cada 15 días y los miembros que lo integran son:

Miembro	Cargo
Jaime Corredor Esnaola	Presidente
Antonio Larrea Molina	Vocal
Alfredo Alfaro Pavón	Vocal
Alejandro Rodríguez Mirelles	Vocal
Juan José Sainz Pérez	Vocal
Jorge Leautau Zamanillo	Vocal
José Yanes González	Invitado con voz pero sin voto
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	Invitado con voz pero sin voto
Carlos León Camacho	Invitado con voz pero sin voto
Noé Montesinos Rivera	Secretario

Comité Interno de Crédito

Analiza el riesgo y la viabilidad del cada uno de los proyectos, así como la factibilidad de su fondeo, así mismo determina las condiciones financieras del mismo y en su caso recomienda su presentación al Comité Ejecutivo de Crédito.

Se reúne cada 15 días y lo integran:

Miembro	Cargo
José Yanes González	Director General
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	DGA de Administración y Finanzas
Carlos León Camacho	DGA de Operaciones
Juan Carlos Villalobos Díaz	Subdirector de Negocios Regional Norte
Jorge Velazco Carmona	Subdirector de Negocios Regional Centro
Isabel Pérez Cervera	Subdirector de Negocios Regional Sureste
Noé Montesinos Rivera	Subdirector de Crédito
Erika del Sol Rodríguez Razo	Subdirector Jurídico
Jacqueline Guevara Chávez	Gerente de Área Técnica
Ismael Luévano Hernández	Gerente de Crédito Puente
Víctor Hugo Álvarez	Gerente de Crédito Puente

Comité de Riesgo

Tiene como principal objetivo evaluar de manera periódica factores que influyen e impactan en las diversas áreas de la Compañía como en líneas de fondeo, liquidez de tesorería, riesgos de mercado, colocación de productos, creación de reservas, etc.

El Comité de Riesgos se reúne cada 15 días y en él se definen acciones estratégicas para la compañía como compra o venta de cartera.

Miembro	Cargo
José Yanes González	Director General
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	DGA de Administración y Finanzas
Carlos León Camacho	DGA de Operaciones
Carlos Andrade Morfin	Contralor General
Noé Montesinos Rivera	Subdirector de Crédito
Ramses Ronzón Frías	Gerente Planeación Financiera

Comité de Auditoría

Esté Comité define y actualiza los sistemas de control interno de la Compañía, da seguimiento a las auditorías internas y externas de la empresa, supervisa la información financiera y contable que debe presentarse al Consejo de Administración y a todas aquellos organismos gubernamentales que la solicitan.

Los Integrantes del Comité de Auditoría son nombrado por el Consejo de Administración, y debe de constar de no menos de 3 y no más de 5 miembros, así como al menos un miembro independiente.

Miembro	Cargo
Alejandro Lazo	Presidente
Jaime Corredor Esnaola	Vocal
Alejandro Rodríguez Mirelles	Vocal

Comité de Cartera Vencida ²

Analiza al inicio de cada mes la apertura de la cartera con morosidad por número de casos, número de pagos vencidos, saldos por oficina y por tipo de cobranza extrajudicial y judicial, así mismo analiza la recuperación, gestión y eficiencia semanal y mensual de la cobranza realizada por las sucursales, los despachos de cobranza contratados por la Compañía y la cobranza judicial asignada a los despachos judiciales; realiza la estimación de cartera vencida al cierre del mes a fin de poder determinar el impacto en la calificación de cartera, reservas y cobertura. Por otro lado verifica la disponibilidad de fondeo para los programas de apoyo e informa de la venta de inmuebles adjudicados, de las viviendas desviadas en Créditos Puente, así como el seguimiento a créditos demandados.

² Opera como Comité Interno y reporta a los órganos de administración de HCM

Por la importancia que adquiere la Cartera vencida en época de crisis este Comité sesiona semanalmente y está integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo
José Yanes González	Director General
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	DGA de Administración y Finanzas
Carlos León Camacho	DGA de Operaciones
Edilberto Zetina Rojas	Director de Recuperación y Cartera
Noé Montesinos Rivera	Subdirector de Crédito
Erika del Sol Rodríguez Razo	Subdirector Jurídico
Juventino Ramírez Ayala	Subdirector de Cartera
Octavio Gonzales Peniche	Gerente de Aclaraciones
Gerardo Avalos Arellano	Gerente de Control de Gestión
Ivonne Ramos	Gerente de Cobranza Créditos Puente
Mayra Castañeda Coronado	Gerente de Cobranza Contencioso

1. Comité de Recuperación Empresarial ³

Analizar las diversas condiciones de los Créditos Puente otorgados a fin de autorizar las medidas necesarias para llevarlos a buen fin.

Sesiona cada en cualquier momento de acuerdo a las necesidades de la operación de la Compañía y está integrado por:

Miembro	Cargo
José Yanes González	Director General
Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira	DGA de Administración y Finanzas
Carlos León Camacho	DGA de Operaciones
Edilberto Zetina Rojas	Director de Recuperación y Cartera
Juan Carlos Villalobos Díaz	Subdirector de Negocios Regional Norte
Jorge Velazco Carmona	Subdirector de Negocios Regional Centro
Isabel Pérez Cervera	Subdirector de Negocios Regional Sureste
Noé Montesinos Rivera	Subdirector de Crédito
Juventino Ramírez Ayala	Subdirector de Cartera

³ Opera como Comité Interno y reporta a los órganos de administración de HCM.

Principales Miembros de Consejo de Administración y Funcionarios.

La operación de la Compañía es responsabilidad de los Directores de la misma, quienes están conformados por una Dirección General, 2 Direcciones Generales Adjuntas y 6 Subdirecciones.

Principales funcionarios	Puesto	Años en	
		Puesto	Sector
José Yanes	Director General	4	36
Héctor Gutiérrez Zamora	Director General Adjunto de Admon y Finanzas	3 ½	21
Carlos León	Director General Adjunta de Operaciones	2 meses	21
Edilberto Zetina	Director de Recuperación y Cobranza	Recién ingreso	21
Carlos Andrade	Contralor General	4	4
Juan Carlos Villalobos	Subdirector de Negocios Zona Norte	3 ½	14
Jorge Velazco	Subdirector de Negocios Zona Centro	3 meses	19
Isabel Pérez	Subdirector de Negocios Zona Sureste	3 ½	38
Noé Montesinos	Subdirector de Crédito	5	25
Erika del Sol Rodríguez	Subdirector Jurídico	Recién ingreso	13

Jaime Corredor Esnaola

Accionista y Presidente del Consejo de Administración y accionista de Hipotecaria Casa Mexicana (Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R) Obtuvo la Licenciatura en Economía en la Universidad Nacional Autónoma de México, (UNAM); Maestría (MA) en economía en Northwestern University y realizó estudios de doctorado en Stanford University. Es Presidente y accionista de Umbral Capital, S. A. P. I. de C.V.; integrante del Consejo de Administración de Grupo Ferroviario Mexicano, S.A. de C.V., Ferromex.

Fue Presidente del Consejo de Administración de CINTRA (corporación controladora de las dos principales aerolíneas en México: Mexicana y Aeroméxico) y Comisario General de México para la Expo 2000 en Hannover, Alemania. Director General de varios bancos mexicanos (Banobras, Banco Internacional y Banca Cremi) y Presidente, durante un periodo, de la Asociación Mexicana de Bancos. Coordinador General de Puertos Mexicanos y, posteriormente, Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA).

Asesor Económico del Secretario de Hacienda y, posteriormente, del Presidente de la República, como Subcoordinador de la Oficina de Asesores del C. Presidente de la República. Miembro de los Consejos Directivos de diversas entidades y empresas, tales como: la Comisión Nacional de Energía, Banco Nacional de Comercio Exterior, Banco de México, Visa Internacional (Región Latinoamérica), Telmex y el Consejo Mexicano de Inversión.

Estuvo directamente involucrado como agente financiero en la privatización de varias de las más importantes empresas mexicanas, tales como: Telmex, Mexicana de Aviación, Fertimex e Industrias Conasupo y participó, también, en calidad de funcionario público responsable, en la reestructuración y privatización de los sistemas portuario y aeroportuario de México.

Francisco Emilio Moreno Bazán

Miembro del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana. Se tituló de Abogado en la Universidad La Salle, cuenta con una Maestría en Derecho de la empresa por la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Socio fundador de Llaguno, Name y Moreno, S.C, despacho de abogados especialistas en materia corporativa, fiscal, financiera y bancaria y Asesor Jurídico General de Advent International Corp.

Fue Director General Jurídico de Grupo Embotelladores del Sureste, S.A. de C.V. y Subdirector Jurídico de Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A.

Como responsable del manejo y control jurídico del Programa de expansión de sucursales, contratación de créditos de Banca Corporativa y reestructuras especiales en recuperación de créditos triple A.

Miembro del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Inmobiliaria Fumisa, S.A. de C.V., Impactos, Frecuencia y Cobertura en Medios, S.A. de C.V.; Hildebrando, S.A. de C.V.; Grupo Embotelladores del Sureste, S.A. de C.V.; Sabores y Concentrados, S.A. de C.V.; Net Logistik, S.A. de C.V.

Jorge Tapia del Barrio

Comisario del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana. Contador Público Egresado de la Universidad La Salle, con Maestría en Banking & Financial Markets. Desde 1978 ha trabajado en el despacho Ruiz, Urquiza y Cía., S.C., (Arthur Andersen) y desde 1990 es socio de Auditoría en la División de Servicios Financieros. A partir del 1 de septiembre de 2002, se integró a la Firma Deloitte & Touche (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.)

Participó como socio responsable de la auditoría de compra para la fusión de Grupo Financiero Bancomer y Grupo Financiero BBV-Probursa y como socio responsable de la auditoría del Grupo Financiero BBVA Bancomer de 2001 a 2005 y en 2008.

Asesor de Grupo Financiero BBVA Bancomer en la colocación de deuda y notas de capital registrados en el extranjero bajo la regla 144 A. Participó como socio responsable de la auditoría de compra de Hipotecaria Nacional por parte del Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Socio encargado de la auditoría del Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA) en 1998 y 1997. Socio encargado de la primera auditoría del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB). Participó en revisiones de cartera relacionadas con los esquemas de participación de flujos de cartera con FOBAPROA.

Socio líder a nivel latinoamericano de la implantación de la metodología de auditoría Business audit.

Alfredo Alfaro Pavón

Miembro del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana. Se incorporó a Advent International en 1996 y tiene 22 años de experiencia en Capital de Desarrollo. Antes de Advent, Alfredo pasó 14 años con Grupo Financiero Probursa, un importante grupo financiero mexicano. Comenzó en el área de finanzas corporativas y de proyectos, y posteriormente en 1988 se integró al Grupo de Capital Privado, Promotora Probursa, donde se convirtió en uno de los principales directivos de la misma.

Recibió el título de Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Autónoma de México y un MBA por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Cursó el programa de negocios en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Diego Pablo Serebrisky Solano

Miembro propietario del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana, es Managing Director en la oficina de México de Advent International, un fondo de capital privado (Private equity) líder a nivel global. Actualmente también es Miembro del Consejo de la Asociación Mexicana de Capital Privado A.C. (AMEXCAP), de la cual fue Presidente durante 2008 y 2009.

Diego Serebrisky se incorporó a Advent International en 1998, habiendo trabajado antes en McKinsey & Co., como consultor en Caracas, Johannesburgo y Nueva York. Antes se recibió en Ingeniería en Computación, summa cum laude, por la Universidad Simón Bolívar en Venezuela y tiene un MBA del Massachusetts Institute of Technology's Sloan School of Management.

En Advent, ha conducido o participado en inversiones en doce compañías: Aerocomidas, Aerodom, Aeroplasas de México, AMAIT (Administradora Mexiquense del Aeropuerto Internacional de Toluca) a través de Grupo Aeroplasas, Consultoría Internacional Casa de Cambio, DolEx Dollar Express, Grupo La Mansión, Hipotecaria Casa Mexicana, Impactos Frecuencia y Cobertura en Medios, Inmobiliaria Fumisa, NetLogistiK y Montemex.

Actualmente es consejero en las siguientes empresas: Grupo Aeroplasas, Grupo Gayosso, Hipotecaria Casa Mexicana, Inmobiliaria Fumisa y Montemex.

Eduardo Güémez Sarre

Miembro del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana. El Licenciado Güémez es el Director General de La Salle Investment Management. Funge como Director General para las operaciones de México y es responsable de las adquisiciones, financiamiento y la gestión de activos. Antes de unirse a La Salle en el año 2006, fue Director General de capital privado en GE Bienes Raíces de México y en esa posición fue el responsable del desarrollo de plataformas de inversión, así como de la administración y venta del portafolio industrial de GE. Antes de unirse al grupo de Bienes Raíces, dirigió las operaciones del capital privado en México.

Obtuvo una Maestría en Investigación de Operaciones por parte de la Universidad de Stanford. Es licenciado en Ingeniería Mecánica por el ITESM. Actualmente es miembro del Consejo para la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, Hipotecaria Casa Mexicana y Ciudad de los Niños Internacional así como miembro del Latin America Research Advisory Group para ICSC.

Jaime Ysita Ortega

Accionista y miembro propietario del Consejo de Administración de Hipotecaria Casa Mexicana. Egresado de la Universidad Anáhuac de la Licenciatura de Contabilidad obteniendo el Diploma de los Mejores Estudiantes de México, posteriormente realizó la Maestría en Administración de Empresas en University of Southern California especializándose en Entrepreneurship.

Empresario dedicado a la creación y desarrollo de empresas en áreas tales como la Financiera, Textil, Petroquímica Secundaria y en años recientes en el sector inmobiliario participando como fundador, promotor y director de varios proyectos

Arq. José Yanes González

Director General de Hipotecaria Casa Mexicana S.A de C.V, SOFOM, ENR. desde septiembre de 2005. Fue miembro de la comisión de crédito de la ABM, coordinador de la Subcomisión de Crédito Hipotecario de ABM, participo en el grupo enlace (ABM, Infonavit, Conafovi, SHF). Trabajo como Director Corporativo de Crédito Hipotecario en Banco Internacional, S.A (Bital). Director General

Adjunto de Banca inmobiliaria en Multibanco Mercantil Probusa, Director ejecutivo de valuación y compra de activos crediticios de Banorte y Socio Fundador de DAE Capital S.A de C.V.

Es Ingeniero Arquitecto Titulado por la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura (ESIA), cuenta con un diplomado en finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México.

C.P. Héctor Gutiérrez Zamora Ferreira

Director General Adjunto de Finanzas y Administración desde abril del 2006. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, se ha desempeñado como Miembro del Consejo de Administración de GBM Grupo Bursátil Mexicano, casa de bolsa, fue miembro del Consejo de Administración de los fondos de inversión GBM, Coordinador de negociación de compra de Bursamex, Presidente del comité de finanzas y contabilidad de la AMSOFOL.

Cursó la Licenciatura en Contabilidad Pública en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, posteriormente estudio otros cursos como Futuros y Opciones, Finanzas corporativas, Seminarios de tesorería, Impuestos, ISO 9000 Quality System, entre otros.

Lic. Carlos León Camacho

Director General Adjunto de Operaciones, desde Julio del 2009. Cuenta con 21 años de experiencia en diversas áreas de casa de bolsa y banco, como promoción internacional, operaciones, crédito y cobranza; también se desempeño como Director Ejecutivo de Proyectos Especiales en el Banco Mercantil del Norte, (Banorte) y como Director Ejecutivo de Administración de Crédito en Bancrecer. Participo como Apoderado Financiero por la Comisión Nacional de Valores. De febrero de 2007 a junio de 2009 fungió como Responsable del área de Recuperación Empresarial y proyectos especiales en Crédito Inmobiliario SOFOM.

Lic. Edilberto Jesús Zetina Rojas

Director de Cobranza y Recuperación desde Octubre del presente año. Cuenta con 21 años de experiencia en el sector financiero desempeñando puestos directivos en BBVA Bancomer, S.A y G.B.M Banco del Atlántico. Fue Subdirector de Crédito Empresarial en Crédito Inmobiliario SOFOM de julio de 2007 a octubre de 2009.

Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Nacional Autónoma de México. Posee un Diplomado en Evaluación de proyectos de inversión y análisis de crédito, así como un diplomado en alta dirección.

C.P. Juan Carlos Villalobos Díaz

Subdirector de Negocios Zona Norte. Fue contratado por la Compañía como Gerente de la plaza Mexicali en el 2006, fue ascendido a su puesto actual en junio de este año. Cuenta con experiencia de 14 años en el sector financiero y de viviendas, ha trabajado en empresas dedicadas a la construcción de viviendas, residencial, naves y parques industriales, así como en entidades de financiamiento de créditos empresariales e individuales a la vivienda como gerente de sucursal en Hipotecaria Nacional.

Estudio la carrera de Contabilidad Publica, cuenta con un posgrado en Especialidad en Administración Financiera y un diplomado en Especialidad en Administración y toma de Decisiones Financieras.

Lic. Jorge Gerardo Velazco Carmona

Actual Subdirector de Negocios Zona Centro. Licenciado en Administración de Empresas y tiene un diplomado en finanzas. Cuenta con un amplio conocimiento del mercado hipotecario y de vivienda ya que trabajó como Director del área hipotecaria de Bital y como delegado del INFONAVIT. Fue socio Director comercial en un proyecto de viviendas en Aguascalientes y fue responsable de la dirección de ventas en Inmobiliaria Server.

Isabel Pérez Cervera

Subdirectora de Negocios Zona Sureste. Cuenta con más de 38 años de experiencia en el sector financiero. Su experiencia se remonta al año 1986 cuando trabajo como Subgerente de Sucursal de Bancomer S.A. Posteriormente en 1999 se unió al equipo de Hipotecaria México S.A de C.V SOFOL como Directora regional.

CP. Carlos Andrade Morfín

Subdirector Contraloría. Contador Público titulado por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, ingreso a la compañía en el año 2006 cuenta con amplia experiencia en auditoría, contabilidad, servicios materiales, control interno y recursos humanos. Su experiencia profesional se remonta a 1971 donde inicio su carrera en el área de contabilidad, ha trabajado en instituciones como el Infonavit, Cervecería Moctezuma, SHCP, Grupo Celanese y Pronósticos para la Asistencia Pública.

L.A.I. Noé Montesinos Rivera

Subdirector de Crédito. Cuenta con un amplio conocimiento del análisis financiero, orientado a inversiones y financiamiento, su experiencia se remonta al año 1984 cuando se unió a Operadora de bolsa, posteriormente ingreso a Bursamex, S.A. de C.V Casa de bolsa como gerente de ingeniería financiera. Tiene 25 años de experiencia como Subdirector de análisis de crédito.

Se titulo como Licenciado en Administración Industrial con especialidad en finanzas, realizó diversos estudios en el análisis de crédito empresarial de factoraje, evaluación del riesgo, análisis y expectativas del mercado de valores entre otros.

Lic. Erika del Sol Rodríguez Razo

Subdirector Jurídico. Desde 2007 laboró en Crédito Inmobiliario S.A de C.V. SOFOM E.N.R ,como Gerente Jurídico Contencioso, en donde estaba encargada de los comités de dirección, actas de asamblea, seguimiento asuntos legales corporativos, bienes adjudicados y fideicomisos. Previamente su experiencia fue en el IPAB como encargada de los procesos de venta de cartera, Teléfonos de México como Abogado corporativo, Banco Internacional División Fiduciaria como Gerente de Asuntos Inmobiliarios.

Es Licenciada en Derecho titulada por la Universidad Tecnológica de México y cuenta con un Doctorado pendiente de titulación en Nuevas Tendencias de Derecho Mercantil de la Universidad Complutense de Madrid.

3.3. Subsidiarias.

Hipotecaria Casa Mexicana no cuenta con compañías subsidiarias.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios.

La Compañía se constituyó bajo la denominación Promotora de Servicios HCM, S.A. de C.V., mediante escritura pública número 60,730, de fecha 8 de junio de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Notario Público Número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 275567, con fecha 18 de junio de 2001.

Con fecha 25 de julio de 2007, los accionistas de la Sociedad, reunidos en asamblea general extraordinaria, acordaron la más reciente reforma a los estatutos sociales de la Sociedad. El acta de dicha asamblea consta en la escritura pública número 90,500, de fecha 26 de septiembre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número 137 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 275567, con fecha 9 de noviembre de 2007.

La duración de la Sociedad es indefinida, y su domicilio es la Ciudad de México, Distrito Federal, sin embargo, la Sociedad podrá establecer sucursales dentro de la República Mexicana, así como señalar domicilios convencionales para el cumplimiento de determinados actos, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social. La Sociedad no podrá establecer sucursales o subsidiarias fuera del territorio nacional.

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, las convocatorias para asambleas de accionistas indicarán la fecha, hora y lugar de celebración, así como el orden del día correspondiente; serán suscritas por el presidente, el secretario o el prosecretario del Consejo de Administración, o bien, por el comisario; y se publicarán en el periódico oficial y/o en alguno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la Sociedad, por lo menos con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha de su celebración.

Si la asamblea no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión en primera convocatoria, se hará una segunda convocatoria, con expresión de esta circunstancia, dentro de un plazo no mayor de 15 (quince) días naturales. La nueva convocatoria deberá contener los mismos datos que la primera, y publicarse en los mismos medios en que hubiese sido publicada la primera convocatoria, con por lo menos 5 (cinco) días de anticipación a la fecha de la celebración de la asamblea en virtud de segunda convocatoria. Las mismas reglas serán aplicables en caso de ser necesaria ulterior convocatoria.

En términos del Artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cuando los concurrentes a una asamblea representen el total de las acciones emitidas, no será necesaria la convocatoria. En este caso el hecho se hará constar en el acta correspondiente.

Todas las Asambleas Generales de accionistas se realizarán en el domicilio social de la Sociedad.

Asimismo, para concurrir a las asambleas, los accionistas deberán entregar a la secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar 2 (dos) días hábiles antes del señalado para la asamblea, los títulos de acciones representativas del capital social de la Sociedad, los cuales permanecerán en poder del secretario hasta después de concluida la asamblea de que se trate.

Hecha la entrega a que se refieren los párrafos anteriores, el secretario del Consejo de Administración expedirá a los Interesados las tarjetas de ingreso correspondientes, en las cuales se indicará el nombre del accionista, el número de acciones que representa y el número de votos a que tiene derecho. Para estos efectos, en ningún caso podrán comparecer a las Asambleas de accionistas como mandatarios, los administradores, comisarios, funcionarios o empleados de la Sociedad.

En términos de los estatutos sociales de la Sociedad, las Asambleas Generales Ordinarias se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si en ellas está representada, por lo menos, la mitad de las acciones representativas del capital social pagado Sí

se trata de segunda convocatoria, dichas Asambleas se instalarán legalmente cualquiera que sea número de acciones que estén representadas en las mismas.

Por su parte, las Asambleas Generales Extraordinarias de accionistas se instalarán legalmente en virtud de primera convocatoria, si en ellas están representadas, cuando menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social. En virtud de segunda convocatoria, las Asambleas Generales Extraordinarias se instalarán legalmente, si los asistentes representan por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Compañía es el encargado de establecer los planes de compensación para ejecutivos de la Compañía. Por su parte la compensación que es pagada a los miembros del Consejo de Administración fue acordada por la asamblea de accionistas de la Sociedad.

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

VII. PERSONAS RESPONSABLES.

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

HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V., S.F.O.M., E.N.R..



José Yanes González
Director General



Héctor Raúl Gutiérrez Zamora Ferreira
Director General Adjunto de Administración y
Finanzas



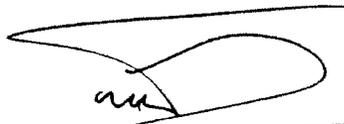
Erika del Sol Rodríguez Razo
Subdirectora de Jurídico

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

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de 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 público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

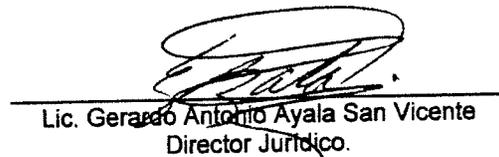
**Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Ixe Grupo Financiero**

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



Gerardo Tietzsch Rodriguez Peña,
Director de Financiamiento Corporativo.

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

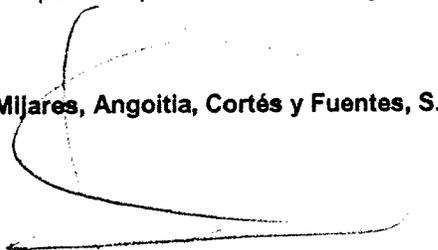


Lic. Gerardo Antonio Ayala San Vicente
Director Jurídico.

Esta hoja de firmas corresponde al Prospecto del Programa Dual de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V. S.F.O.M., E.N.R.

El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesto que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

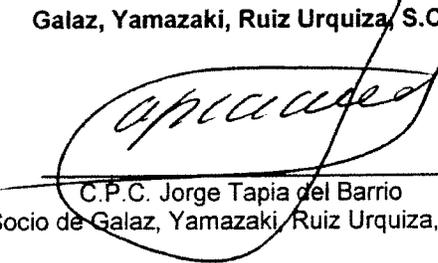
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Patricio Trad Cepeda
Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen en el Anexo 1 del presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Jorge Tapia del Barrio
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

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



C.P.C. Jorge Tapia del Barrio

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que la información contenida en el presente prospecto relativa a mi representada, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente las condiciones del aval otorgado por ésta.



C.P. Daniela Gurpea Martínez
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,
Institución de Banca de Desarrollo



VIII. ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006.

Anexo 2. Información financiera no auditada al 31 de diciembre de 2009.

Anexo 3. Proyecto de Título que documentará los Certificados Bursátiles de Corto Plazo

Anexo 4. Informe del Comisario por los ejercicios terminados en 2008, 2007 y 2006.

Anexo 5. Opinión legal del abogado independiente.

Anexo 6. Dictamen de Calidad Crediticia otorgado por las Agencias Calificadoras

Anexo 7. Convenio SHF.

