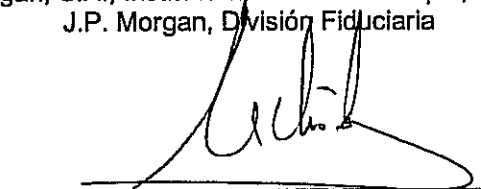


PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

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

Banco J.P. Morgan, S.A., Institución/de Banca Múltiple, Grupo Financiero
J.P. Morgan, División Fiduciaria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arturo Cortés Cruz', is written over a horizontal line.

Nombre: Arturo Cortés Cruz
Cargo: Delegado Fiduciario



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

Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca
Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División
Fiduciaria

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR:
\$4,000'000,000.00 (CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN UDIS

Cada emisión de Certificados Bursátiles, hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordados por la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles serán denominados en moneda nacional, o bien, en Unidades de Inversión. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.

Fiduciario Emisor:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.
Fideicomitente:	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Crédito y Casa").
Clave de Pizarra:	La correspondiente para cada emisión "CREYCCB 06U" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.
Monto Total Autorizado para circular:	\$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS").
Plazo de Vigencia y No Revolvencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles tendrá una vigencia de tres años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita. El Programa no será de carácter revolvente.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (cien) UDIS.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado individualmente por acuerdo de la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser mayor a 30 años, ni menor a 1 año, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Quien se señale en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Quien se señale en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente.
Acto Constitutivo:	Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa a que

se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los Fideicomisos Irrevocables constituidos ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un "Fideicomiso Emisor") y conforme al Título y Suplemento que documente cada una de dichas emisiones.

Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores:

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

Garantía o Apoyo Crediticio:

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

Garantía de Pago por Incumplimiento:

Los Créditos Hipotecarios podrán contar con una garantía de recuperación otorgada por la SHF u otra institución financiera, a favor de la Fideicomitente. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Aforo:

La Fideicomitente cederá al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo.

Amortización:

El pago de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.

Amortización Anticipada:

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión.

Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario 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.

Tasa de Interés:

Será determinada en cada ocasión por acuerdo de la Fideicomitente, del Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.

Fecha de Emisión:

De acuerdo a los requerimientos de las Fideicomitentes, siempre y

cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Depositario:

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

Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:

La forma de pago de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionada con el pago, por parte de los Deudores Hipotecario, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el suplemento correspondiente.

Régimen Fiscal:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 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 el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Representante Común:

El Fideicomitente se reserva el derecho de designar a un representante común distinto para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

LA FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LA FIDEICOMITENTE Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex

Los certificados bursátiles al amparo Programa que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el número 2437-4.15-2006-019 en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

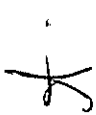
La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la

solvencia del Emisor.

Autorización para su publicación CNBV 153/515736/2006 de fecha 17 de mayo de 2006.

México, D.F. a 22 de mayo de 2006.

Este Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en Internet en la página www.bmv.com.mx, así como en la página del Emisor www.jpmorgan.com/pages/clientes.



ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	6
1. Glosario de Términos y Definiciones	6
2. Resumen Ejecutivo	14
3. Factores de Riesgo	15
El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso	15
Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Crédito y Casa.....	16
Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios	16
Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios	17
El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario	18
No sustitución de Cartera	18
Posible transferencia de las Constancias	18
4. Otros Valores Registrados en el RNV	19
5. Documentos de Carácter Público	20
II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION	21
III. EL PROGRAMA	23
1. Características del Programa	23
2. Destino de los Fondos	26
3. Plan de Distribución	27
4. Gastos Relacionados con el Programa	28
5. Funciones del Representante Común	29
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....	31
IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO	32
V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	34
VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	42
VII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN.....	54
VIII. DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE.....	62
IX. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE.....	82
IX.1 Información Financiera Seleccionada.....	82
IX.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.....	
IX.3. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	
X. ADMINISTRACIÓN	89
1. Auditores Externos.....	89
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	
3. Administradores	90
XI. PERSONAS RESPONSABLES	92
XII. ANEXOS.....	96
1. Contrato Marco	96
2. Opinión Legal.....	97

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario y por el Intermediario Colocador.”

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

Los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Accival	Significa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Banamex.
Administrador	Significa, Hipotecaria Crédito y Casa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de administrador de conformidad con el Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa, cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.
Agencias Calificadoras	Significa, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora que la sustituya, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles.
BMV	Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Cedente	Significa el Fideicomitente.
Certificados Bursátiles	Significa, los certificados bursátiles, que el Fiduciario emitirá para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor que corresponda.
Constancias	Significa, los certificados u otro tipo de instrumento de acuerdo a lo que se determine en el Suplemento correspondiente.
CETES	Significa, los Certificados de la Tesorería de la Federación emitidos por el Gobierno Federal de México.
Deudor Hipotecario	Significa, la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.
CNBV	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Cobertura SHF	Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos celebrado entre la SHF y el Fiduciario.
Cobranza	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza.
Colocación	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario.
Contrato de Administración	Significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura SHF, y el Contrato Normativo de Garantía mediante una comisión mercantil del Fiduciario.
Contrato de Apertura de Crédito	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en forma substancialmente igual a los modelos de Contrato de Apertura de Crédito que celebran la Fideicomitente con los Deudores Hipotecarios para documentar el financiamiento para la adquisición de un Inmueble.
Contrato de Cesión	Significa, el contrato de cesión irrevocable celebrado entre CYC como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual CYC cede a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los

derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV y el Contrato Normativo de Garantía.

Contrato Normativo de Garantía

Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el contrato celebrado por CYC y SHF, por medio del cual la SHF cubrirá al Fiduciario hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Créditos Hipotecarios

Significa, aquellos créditos hipotecarios otorgados por el Fideicomitente a favor de sus Deudores Hipotecarios de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, en el entendido que tales Créditos Hipotecarios no son revoiventes y han sido totalmente dispuestos por los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un Inmueble.

Crédito Hipotecario Moroso

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual de uno (1) a seis (6) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso).

Crédito Hipotecario Vencido

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) que de conformidad con las políticas del Administrador, dicho crédito deba ser considerado parcial o totalmente como incobrable, (ii) que alguna porción de un pago adeudado por el acreditado en cuestión (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso) tenga más de seis (6) meses vencido, (iii) si el acreditado en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso, (iv) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el acreditado en cuestión en relación con su Crédito Hipotecario o (v) si se realiza cualquier reclamación bajo el Contrato Normativo de Garantía en relación con dicho Crédito Hipotecario.

Crédito Hipotecario Vigente

Significa, un Crédito Hipotecario que no se considere un Crédito Hipotecario Vencido.

Crédito No Elegible

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por CYC, en términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito); (ii) se generen condiciones que afecten el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas, o (iii) resulte un decremento en el valor de dicho Crédito Hipotecario por un monto igual o mayor a 1.5% del saldo de principal de dicho crédito a la Fecha de Cierre en comparación al valor que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.

Crédito y Casa

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

Cuenta de Cobranza

Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que la Fideicomitente, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo

derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el Fideicomiso respectivo.

Cuenta de Inversión	Significa, la cuenta que el Fiduciario abra a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en la Cláusula Octava inciso (c) del presente Contrato.
Cuenta General	Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario y manejada por éste que operará según se establece en la Cláusula Octava inciso (b) del presente Contrato.
Deudor Hipotecario	Significa la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.
Distribuciones	Significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
Documentos Adicionales	Significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del Fideicomitente, entre otros, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) el acta de nacimiento y fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario; (v) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario; (vi) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (vii) certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (viii) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (ix) el documento emitido por la Asociación Mexicana de Sofoles en el que se explica a los acreditados las características generales de los créditos con garantía hipotecaria; (x) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso, (xi) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble, (xii) la póliza de seguro correspondiente a los Créditos Hipotecarios; (xiii) la documentación que acredita los derechos derivados del Contrato Normativo de Garantía respecto de los Créditos Hipotecarios, (xiv) los contratos celebrados con la Sociedad Hipotecaria Federal en relación con los Créditos Hipotecarios; y (xv) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario o cualquier documento que compruebe los ingresos del Deudor Hipotecario conforme a las políticas de crédito del CYC.
Efectivo Fideicomitado	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del patrimonio del fideicomiso de cualquier fideicomiso de emisión.
Expediente de Crédito	Significan, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato; y (iii) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca.
Fecha de Corte	Significa, la fecha que se determine en cada Fideicomiso Emisor
Fecha de Pago	Significa, cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles de conformidad con lo indicado en el título que

	documento tales Certificados Bursátiles.
Fecha de Determinación	Significa, en relación a cada Fecha de Pago, el segundo (2) Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponda a dicha Fecha de Pago.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa, los Tenedores de Certificados Bursátiles.
Fideicomisario en Segundo Lugar	Significa, SHF.
Fideicomisarios en Tercer Lugar	Significa, los tenedores de las Constancias.
Fideicomitente	Significa, Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
FOVI	Significa, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
FOVISSSTE	Significa, Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
Garantía ó Apoyo Crediticio	Significa, la Garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.
Garantía de Pago Oportuno	significa, el apoyo crediticio otorgado por la SHF de conformidad con el formato del contrato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G", celebrado entre SHF y el Fiduciario en la Fecha de Cierre por medio del cual la SHF entregará al Fiduciario ciertas cantidades a efecto de dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles.
Garantía de Pago por Incumplimiento	Significa, la garantía de recuperación otorgada por la SHF u otra institución financiera, a favor de la Fideicomitente. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Gastos de Cobranza	Tienen el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración.
Gastos Mensuales	Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General: <ul style="list-style-type: none"> (i) los honorarios del Fiduciario, (ii) los honorarios del Representante Común, (iii) el pago de las contraprestaciones pagaderas a SHF correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos de la Garantía de Pago Oportuno, (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, (v) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y (vi) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha

de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (3) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del presente, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

Hipoteca	Significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
IMPAC	Significa, Impuesto al Activo.
INDEVAL	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INEGI	Significa, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
INFONAVIT	Significa, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Inmueble	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
Inmuebles Adjudicados	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en un Fideicomiso Emisor como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Administrador y el Deudor Hipotecario en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
Intermediario Colocador	Significa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de CV., Casa de Bolsa, Integrante de Grupo Financiero Banamex.
Inversiones Permitidas	Significa la inversión a un día (overnight) en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente por Fitch México); o (iv) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente por Fitch México).
J.P. Morgan	Significa, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario Emisor.
LGTOC	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Monto de Desembolso	Significa, en el caso de que el Fiduciario solicite un desembolso al amparo de la Garantía de Pago Oportuno de conformidad con sus términos, el monto que sea el menor, a la Fecha de Pago correspondiente, entre (i) el Monto Disponible para Desembolso y (ii) el monto, si lo hubiere, por el que la suma de (a) los Gastos Mensuales, (b) el Monto de Pago de Interés, (c) la Amortización Programada de Principal, (d) el Monto de Prepago de Principal, (e) los Montos Vencidos, y (f) los Montos por Readquisición, exceda las cantidades que se encuentren disponibles para efectuar dichas Distribuciones.
Monto de Pago de Interés	Significa, el monto en UDIs que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

Monto de Prepago de Principal	Significa, (i) el saldo de principal de cualquier Crédito Hipotecario que haya sido totalmente amortizado de manera anticipada por el deudor hipotecario, la SHF o por cualquier otra entidad y (ii) el monto de cualquier prepago parcial anticipado bajo cualquier Crédito Hipotecario que sea hecho por el deudor hipotecario, la SHF o por cualquier otra entidad, en ambos casos, realizados con anterioridad a la Fecha de Pago en cuestión.
Monto de Principal	Significa, todas las cantidades que por concepto de pago de principal sean cobradas por el Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago como resultado del cobro de pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios.
Monto Disponible para Desembolso	Significa, las cantidades totales que puedan desembolsarse bajo la Garantía de Pago Oportuno.
Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal	Significa, para cada Fecha de Pago, una cantidad en UDIs igual a la mayor entre (i) la suma de (a) la Amortización Programada de Principal, (b) el Monto de Prepago de Principal, (c) los Montos Vencidos y (d) los Montos por Readquisición y (ii) el monto en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula: $y - [z*(1 - \text{Aforo Objetivo, en forma decimal})]$ <p>En donde:</p> <p>y = el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Certificados Bursátiles al inicio del Periodo de Cobranza inmediato anterior a la Fecha de Pago.</p> <p>z = el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al ultimo día del Periodo de Cobranza inmediato anterior a la Fecha de Pago.</p>
Monto Neto	Significa, el monto en UDIs que resulte de restar a los recursos disponibles en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversión en una Fecha de Determinación el monto total de las Distribuciones correspondientes a los pagos identificados en los incisos (1) a (10) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso que corresponden a la siguiente Fecha de Pago.
Montos por Readquisición	Significa, cualquier cantidad en efectivo que sea recibida por el Fiduciario del Fideicomitente como contraprestación por la readquisición que realice el Fideicomitente de Créditos no Elegibles bajo los términos del Contrato de Fideicomiso.
Montos Vencidos	Significa, la suma del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios que durante el Periodo de Cobranza respectivo se hayan convertido en Créditos Hipotecarios Vencidos.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
PCGA	Significa, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y las cuales a partir del 1 de enero del 2006 empiezan a ser substituidas por las Normas de Información Financiera (NIF).
Período de Cobranza	Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el periodo que corre entre el día dos de un mes calendario y el día uno del mes inmediato siguiente, por lo que cada uno de dichos periodos inicia e incluye el segundo día de cada mes calendario y termina el primer día del mes siguiente, <u>en el entendido</u> de que el primer Periodo de Cobranza iniciará al día siguiente

de la Fecha de Corte y terminará el primer día del mes en que ocurra la primera Fecha de Pago.

Pesos Constantes

Significa Pesos de poder adquisitivo constante a la fecha que se especifique.

Porcentaje de Aforo

Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

Porcentaje de Aforo:

$$100 * \left[\frac{\text{CHV-CB}}{\text{CHV}} \right]$$

En donde:

CB = saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago en la que se haga el cálculo antes de efectuar las Distribuciones que correspondan a dicha Fecha de Pago.

CHV = monto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior.

Porcentaje de Certificados

Significa, respecto de cualquier clase de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Determinación, el menor de uno o el porcentaje que resulte (considerando 4 decimales) de la siguiente fórmula:

SCB / SDT

En donde,

SCB = el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior a la Fecha de Pago para la que se realice el cálculo respectivo.

SDT = el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes a la Fecha de Pago inmediata anterior a la Fecha de Pago para la que se realice el cálculo respectivo.

Producto de Liquidación

Significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u otro tipo de indemnizaciones.

Producto Neto de Liquidación

Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por el Administrador después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.

Reporte de Cobranza

Significa, el reporte en la forma del Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso, en el cual se detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza.

Reporte de Distribuciones

Significa, el reporte en la forma del Anexo "I" del Contrato de Fideicomiso, que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a la SHF, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la Cláusula Décima Primera de dicho contrato.

Representante Común

El Fideicomitente se reserva el derecho de designar a un representante común distinto para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

RNV

Significa, Registro Nacional de Valores.

RPPC	Significa, Registro Público de la Propiedad y del Comercio
Salarios Mínimos	Significa, salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
Seguros	Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.
Seguro de Daños	Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
Seguro de Vida e Incapacidad	Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
SHCP	Significa, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
SOFOL	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles.
UDI	Significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituta correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

("El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en la página de la Bolsa Mexicana de Valores en la siguiente dirección www.bmv.com.mx")

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada e información financiera dictaminada, la cual se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, y los demás riesgos de cada Emisión.

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán aportados por Crédito y Casa, o en su caso en conjunto con otros Fideicomitentes, a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuarán ofertas públicas de Certificados Bursátiles, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Por la cesión de Créditos Hipotecarios, los Fideicomitentes, recibirán una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso realizará con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles de cada Emisión.

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más constancias a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por Crédito y Casa en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Los Créditos Hipotecarios que serán aportados a cada Fideicomiso reunirán ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión establecerá y se describirán en el Suplemento correspondiente. Para el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios, Crédito y Casa estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión o en su caso por efectivo.

Las Constancias que emitirá el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgan a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión.

En ningún caso podrá el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Crédito y Casa ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que el Administrador les indique, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y podrá incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles

Cada Emisión de Certificados Bursátiles vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el título y en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

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

La forma en que se paguen los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionada con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos hipotecarios.

3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que ampare cada emisión y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo y los que se incluyan en el Suplemento respectivo, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles, al Fiduciario, al Administrador, a la Fideicomitente, a los Deudores Hipotecarios y/o a la SHF. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles o las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado en forma adversa.

Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento respectivo.

El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a Crédito y Casa, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, a la SHF, salvo por el Contrato Normativo de Garantía y las garantías o apoyo crediticio que en su caso se describan en el Suplemento respectivo, o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los Certificados Bursátiles no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Crédito y Casa, el Intermediario Colocador, el Representante Común y la SHF, salvo por el Contrato Normativo de Garantía y las garantías o apoyo crediticio que en su caso se describan en el Suplemento respectivo. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

c) Situación Financiera de Crédito y Casa.

En términos del Contrato de Cesión, Crédito y Casa en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios está obligada a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles se determina que uno o más de los Créditos

Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, y la situación financiera de Crédito y Casa se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de Crédito y Casa para cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

d) Cambios en la Política de fomento a la vivienda del gobierno en México

El gobierno ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de las operaciones de la Fideicomitente dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios financiados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales con respecto a la economía, la regulación de ciertas industrias y la expedición de políticas de financiamiento para la vivienda, podrían tener un efecto significativo sobre las necesidades de financiamiento o de otorgamiento de créditos hipotecarios, lo que afectaría negativamente el negocio de Crédito y Casa.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Crédito y Casa

Crédito y Casa es una empresa solvente desde un punto de vista financiero. Crédito y Casa ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso y sus órganos internos de decisión han evaluado que la contraprestación que recibirá por la cesión de los Créditos Hipotecarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo Crédito y Casa esté sujeta a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la cesión de los créditos hipotecarios, por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibió el cedente no fue de mercado. Crédito y Casa considera que dicho argumento no tendría mérito y que los procedimientos que han seguido para la valuación de la contraprestación y el monto de la misma son adecuados. Un procedimiento para anular la cesión en caso de concurso mercantil de Crédito y Casa, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

a) Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles en la forma descrita en el Suplemento correspondiente depende directamente de que los Deudores Hipotecarios cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

b) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las Inmuebles adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

c) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración, el Administrador debe de contratar y mantener pólizas de seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios así como cobertura de daños con respecto a los inmuebles hipotecados. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo que las Aseguradoras paguen el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le formule el Administrador, incluyendo que las Aseguradoras consideren procedente dicha reclamación, que apliquen limitaciones a las coberturas o las

condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

d) Posible falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

En los casos de los Créditos Hipotecarios otorgados en los estados en los que su legislación aplicable contemple que cualquier cesión de créditos hipotecarios deberá hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados.

Sin perjuicio de lo anterior, Crédito y Casa tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que aportará al Fideicomiso se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administrador.

En virtud del Contrato de Administración, Crédito y Casa es responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende directamente del desempeño que Crédito y Casa tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño de Crédito y Casa como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que Crédito y Casa incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, esto puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

b) Proceso de sustitución de administrador.

En el caso de que Crédito y Casa incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Crédito y Casa como administrador podría acarrear costos y retrasos en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

c) Administrador sustituto.

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un administrador sustituto adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del administrador pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

d) Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá Crédito y Casa como Administrador han sido desarrolladas por Crédito y Casa. La obligación asumida por Crédito y Casa es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera. La administración de Crédito y Casa mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar Crédito y Casa resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

e) Ejecución de Garantías.

La experiencia de Crédito y Casa en la cobranza de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles. En términos del Contrato de Administración, el Administrador está obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos

Hipotecarios vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

No sustitución de Cartera

CYC no tiene la obligación de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios que en el futuro observen algún incumplimiento en el pago de interés o principal por parte de los Deudores Hipotecarios. Los únicos Créditos Hipotecarios que CYC bajo el Contrato de Cesión tiene la obligación de reemplazar o readquirir, serán los Créditos no Elegibles.

Posible transferencia de las Constancias

Crédito y Casa es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de dichas Constancias tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. Crédito y Casa tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que ceda su Constancia a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Crédito y Casa.

4. Otros Valores Registrados en el RNV

Al 31 de marzo de 2006, la Compañía tenía emitidos Certificados Bursátiles a corto plazo por un monto de \$900 millones, esto al amparo de cinco programas diferentes.

Tipo de instrumento	Monto emitido (Millones)	Monto de Línea (mill.)	Oficio	Fecha oficio
Certificado Bursátil Corto Plazo	\$150	\$200	DGE-860-343830	17-Dic-04
Certificado Bursátil Corto Plazo	\$150	\$300	DGE-116-23616	09-Mar-05
Certificado Bursátil Corto Plazo	\$200	\$200	153/23979/2005	02-Ago-05
Certificado Bursátil Corto Plazo	\$250	\$300	153/345427/2005	11-Nov-05
Certificado Bursátil Corto Plazo	\$150	\$400	153/515857/2006	29-Mar-06

Total CB a corto plazo \$900

Fuente: Hipotecaria Crédito y Casa

En relación con estos valores, Crédito y Casa tiene obligación de entregar información financiera trimestral y anual ante la BMV y CNBV, además de reportar eventos relevantes, tal y como lo establecen las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores.

Crédito y Casa ha presentado oportunamente y en forma completa la información sobre los últimos tres ejercicios sociales, conforme a la legislación aplicable.

Adicionalmente a las emisiones arriba indicadas, la compañía también funge como fideicomitente en dos bursatilizaciones de créditos para la construcción por un monto total de \$1,000 millones, emitidos a través de Banco Invex.

Tipo de instrumento	Clave de pizarra	Monto emitido (millones)	Vencimiento de emisión	Monto de línea (millones)	Oficio	Fecha oficio
Certificado Bursátil	CREYCB03	\$500	20-Mar-08	\$1,000	DGE-152-3952	19-Mar-03
Certificado Bursátil	CREYCB03-2	\$500	21-Mar-08	\$1,000	DGE-152-3953	19-Mar-03

Total \$1,000

5. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, así como en la página de la CNBV en la dirección www.cnbv.gob.mx, y en la página del Emisor <http://www.jpmorgan.com/pages/clientes>

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada será Héctor Loyo Urreta.

Adicionalmente se podrá contactar a la Fideicomitente para cualquier información relevante a la información contenida en el presente documento. La persona encargada por parte de la Fideicomitente será Agustín Gómez del Campo Lerdo de Tejada, en el teléfono 5230-0300 ó en el correo electrónico agomez@creditoycasa.com

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION

Adquisición de Créditos Hipotecarios

De conformidad con las instrucciones que reciba de Crédito y Casa en su carácter de Fideicomitente y, en su caso, de las otras Fideicomitentes que pudieran participar al amparo del Programa, el Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión adquirirá los Créditos Hipotecarios, mediante cada Contrato de Cesión a celebrarse con el Fideicomitente o Fideicomitentes. Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos a favor de cada Fideicomiso base de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión *(Ver Capítulo VII de este Prospecto)*

Emisión de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y del título correspondiente y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso Emisor. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común. *(Ver Capítulo V de este Prospecto)*

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

Los recursos se obtendrán mediante distintas emisiones estructuradas de Certificados Bursátiles al amparo de un Programa. Para las distintas emisiones, que se realizarán de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirán diversos fideicomisos irrevocables cuyo patrimonio estará constituido de los Créditos Hipotecarios cedidos, de manera onerosa por Crédito y Casa o la Fideicomitente respectiva, en su caso, y de aportaciones realizadas por Crédito y Casa o la Fideicomitente respectiva, en su caso, para el cual se expedirán las Constancias. En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle crédito a Crédito y Casa o a ninguna otra Fideicomitente ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Fideicomiso Emisor respectivo. *(Ver Capítulo V de este Prospecto)*

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

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

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

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

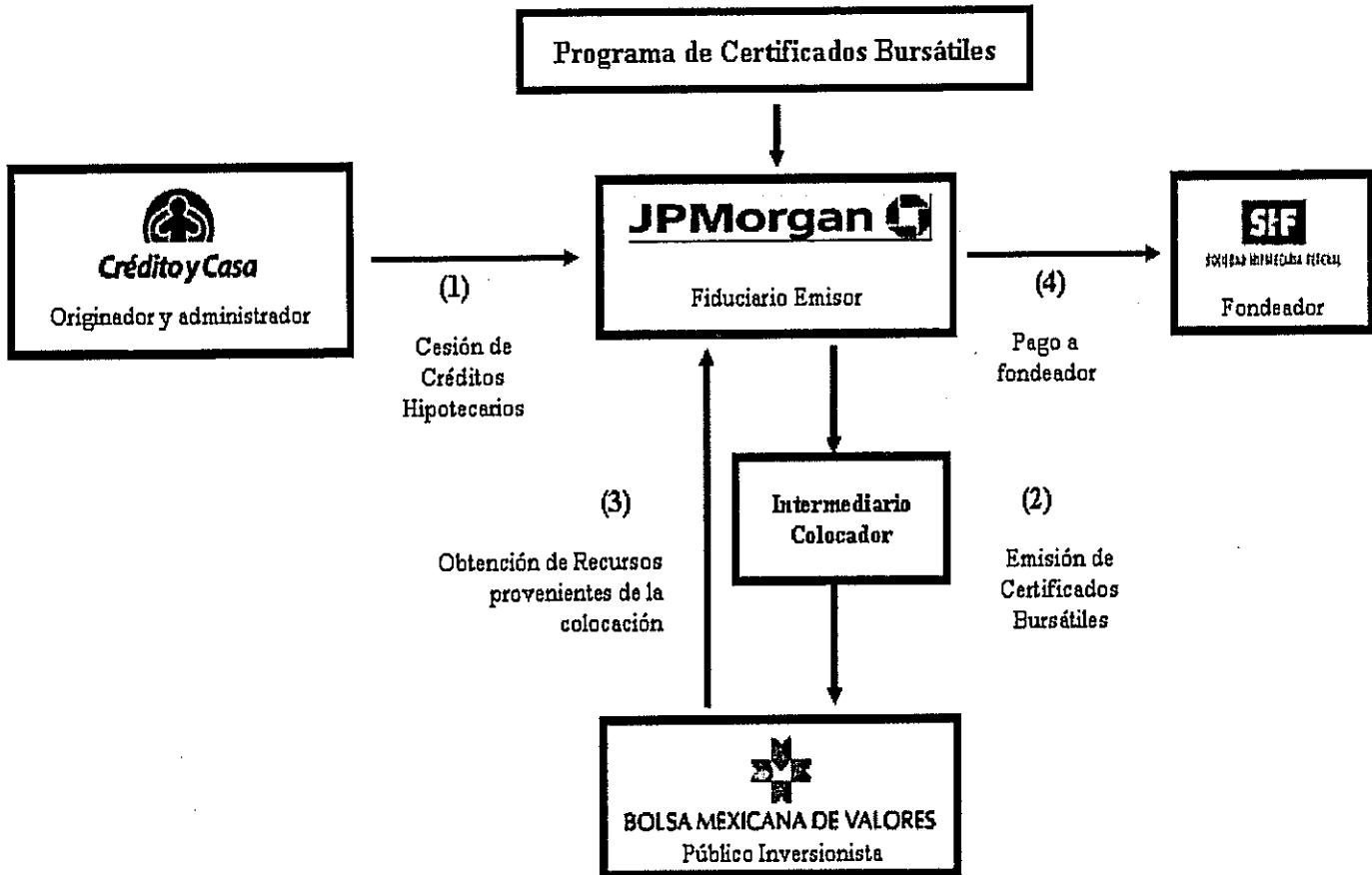
El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a como administrador de los Créditos Hipotecarios en los casos que se señalen en el Contrato de Administración respectivo.

En caso de que Crédito y Casa sea substituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que la sustituya, misma que será nombrada en los términos del Fideicomiso, toda la información y expedientes los Expedientes de Crédito de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución. *(Ver Capítulo VI de este Prospecto)*

Pago de Recursos

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

El siguiente diagrama muestra la estructura de la operación:



III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante oficio número 153/515736/2006 de fecha 17 de mayo de 2006, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

Denominación

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Moneda Nacional o en UDIS.

Fuente de Pago

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

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 3 años. El Programa no será de carácter revolvente.

Valor Nominal

\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno o 100 (Cien) UDIS.

Tasa de Rendimiento

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

Precio de Colocación

El Intermediario podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles a la par (a su valor nominal), arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), o abajo de par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con la Compañía y al Fiduciario Emisor en la fecha de colocación de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

Plazo de las Emisiones

Cada emisión de Certificados Bursátiles tendrá un plazo independiente que podrá ser de mínimo 1 año y máximo 30 años.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Fideicomisarios en Segundo Lugar

Quien se señale en el Fideicomiso Emisor correspondiente.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

Quien se señale en el Fideicomiso Emisor correspondiente.

Fideicomitente

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

Fiduciario Emisor

Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos por el Fideicomitente o Fideicomitentes al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Contrato de Cesión y el Suplemento correspondientes a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios, incluyendo en su caso cualquier póliza de seguro.

Características Generales de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio de los Fideicomisos Emisores son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de interés fija. Los inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son viviendas unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos serán administrados por Crédito y Casa bajo los Contratos de Administración.

Los Créditos Hipotecarios pagan intereses y principal en forma mensual, y a partir de la Fecha de Corte, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos.

Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, en los términos descritos en cada Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Garantía ó Apoyo Crediticio

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

Garantía de Pago por Incumplimiento

Los Créditos Hipotecarios podrán contar con una garantía de recuperación otorgada por la SHF u otra institución financiera, a favor de la Fideicomitente. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Cobertura SHF

Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrán contar con una cobertura otorgada por la SHF en términos del contrato de intercambio de flujos celebrado entre la SHF y el Fiduciario.

Aforo

La o las Fideicomitentes cederán al Fideicomiso efectivo o Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles que acuerde la Fideicomitente o Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo.

Amortización

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con el Suplemento que corresponda y con el Título que documenta cada emisión. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser amortizados anticipadamente.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

Los intereses y el principal se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

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

El Fiduciario 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.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del

Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa al emisor y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión.

Depositario

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

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 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 el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, mediante oficio No. 153/515736/2006 de fecha 17 de mayo de 2006.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Fiduciario Emisor.

Intermediario Colocador

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, tratándose de la primera emisión y los que determine la Fideicomitente para cada emisión.

Representante Común

El Fideicomitente se reserva el derecho de designar a un representante común distinto para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

Este Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en Internet en la página www.bmv.com.mx, así como en la página del Emisor www.jpmorgan.com/pages/clientes.

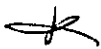
2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente; y/o (ii) el pago de cualquier préstamo que hubiere recibido la Fideicomitente para la adquisición de los Créditos Hipotecarios que en su caso sean contribuidos a el Fideicomiso Emisor. El destino específico de los recursos se detallará en el Suplemento que corresponda a cada una de las emisiones.



3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de varios intermediarios colocadores. Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, actuará como Intermediario Colocador en la primera emisión bajo el Programa y en la modalidad de mejor esfuerzo. El Intermediario Colocador designado para cada una de las emisiones hechas al amparo del Programa ofrecerá los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.



4. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas emisiones.



5. Funciones del Representante Común

El Fideicomitente se reserva el derecho de designar a un representante común distinto para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el título que ampare la emisión correspondiente. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- a) Resolver cualquier situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, o en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles.
- b) Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores ni la Calificación de los Certificados Bursátiles. En el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.
- c) Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
- d) Solicitar al Fideicomitente y al Fiduciario cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo.
- e) Revisar en todo momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, así como la documentación que ampara al mismo.
- f) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador, contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el título que ampare los certificados bursátiles.
- g) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.
- h) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos conforme al Contrato de Fideicomiso.
- i) Verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez dado lo anterior, firmar como Representante Común en los mismos.
- j) Actuar como mandatario de los Tenedores y ejercer las funciones, facultades y obligaciones que se le confieren, de conformidad a lo previsto en este título, así como aquellas que se determinen en las asambleas generales de Tenedores. En lo no previsto, será aplicable al Representante Común lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores, las reglas de carácter general que de ella emanen y los usos y prácticas bursátiles.
- k) En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.

- l) Otorgar, en nombre de los Tenedores, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Emisor, incluyendo los Contratos de Administración, así como cualquier modificación a los mismos.
- m) El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, por lo menos con dos Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses, a través del SEDI o de los medios que esta última determine.
- n) Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Representante Común estará obligado a entregar al Fiduciario un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación.
- o) Proteger los intereses de los Tenedores ejerciendo las acciones o derechos que correspondan a los Tenedores por el pago de los intereses o del capital de la Emisión, así como los que requiera el desempeño de sus funciones y deberes, y ejecutar los actos respectivos.
- p) Durante la vigencia de la emisión, a mantener a disposición de los Tenedores y del público inversionistas en general, la información relativa a estado y evolución del Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común sólo podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de tenedores, la que designará al que lo sustituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión y los intereses devengados sean totalmente pagados.

Así mismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa

Fideicomitente	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a través de Agustín Gómez del Campo Lerdo de Tejada.
Fiduciario	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, a través de Héctor Loyo Urreta;
Intermediario Colocador	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, a través de Humberto Cabral González.
Representante Común	El Fideicomitente se reserva el derecho de designar a un representante común distinto para cada una de las emisiones al amparo del Programa.
Despacho Externo de Abogados	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., a través de Patricio Trad Cepeda.
Auditor Externo	KPMG Cárdenas Dosal, S.C., a través del C.P.C. Carlos Rivera Nava.

La persona responsable de la información sobre Crédito y Casa contenida en este Prospecto de colocación será Agustín Gómez del Campo Lerdo de Tejada.

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

Dirección: Insurgentes Sur No. 105 Piso 13 Col. Juárez 06600 México, D.F..

Teléfono 52-30-03-00

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta transacción son propietarios de acciones de Crédito y Casa ni tienen ningún interés económico directo ni indirecto en la misma.

IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO

El 18 de mayo de 2006, Crédito y Casa, en su carácter de Fideicomitente y Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y bases generales bajo los cuales los distintos Fideicomisos al amparo del Programa serán celebrados. Entre los términos establecidos en el Contrato Marco se establece que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles según de describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes en el presente Contrato Marco, las siguientes personas:

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

Durante el plazo del Programa, cada vez que así lo acuerden el Fideicomitente por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio Fideicomitado que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el presente Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

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

A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, en el entendido de que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores respectivos tendrán el carácter de fideicomisarios, y el Fideicomitente tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles.

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

El Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato respectivo de cesión.

Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales, quienes quedarán

sujetos a los términos del Contrato Marco.

Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

Documentos Complementarios

Documentos Complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al presente o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

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

(ii) Llevar a cabo la designación y aceptación del fiduciario sustituto;

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

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

Quando haya lugar a ello de conformidad con las disposiciones legales aplicables, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles deberán ser hechas del conocimiento del Representante Común y del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

El presente extracto del formato de Contrato de Fideicomiso deberá ser analizado de manera conjunta con el propio Contrato de Fideicomiso. Los términos en mayúsculas tendrán el significado que en su caso se les asigne en el Contrato de Fideicomiso.

V.1. Descripción del Fideicomiso.

Fideicomitente:	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	La Sociedad Hipotecaria Federal.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los tenedores de las Constancias.
Fiduciario:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.

V.2. Fines del Fideicomiso.

La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el **Anexo "F"** del Contrato de Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, con el fin de respaldar la emisión de los Certificados Bursátiles y su colocación entre el gran público inversionista.

El Fiduciario tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo todos los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso según se establece en el artículo 391 de la LGTOC, debiendo actuar en todo momento con estricto apego a al mismo y en lo no previsto lo hará como un buen padre de familia.

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto total de las cantidades que se adeuden, en su caso, a SHF al amparo de la Garantía de Pago Oportuno, y entregará la Constancia para su cancelación, más (iv) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles y a la Garantía de Pago Oportuno. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

V.3. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará principalmente por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el **Anexo "F"** del Contrato de Fideicomiso junto con el beneficio de los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, el Contrato Normativo de Garantía, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, con excepción de las Cantidades Excluidas. Adicionalmente se integrará de la forma establecida en la cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

IV.4. Constancias.

a) El Fiduciario emitirá una o más Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias. El registro podrá ser consultado por los tenedores de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en el lugar que corresponda conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas a la SHF en términos de la Garantía de Pago Oportuno, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

b) Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas sujeto a las disposiciones de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. Las Constancias podrán ser subdivididas mediante solicitud por escrito que el tenedor haga al Fiduciario por escrito, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el titular de la Constancia respectiva deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según se trate de una cesión parcial o total, a nombre de las personas que indique el cedente. La subdivisión de las Constancias prevista en la Cláusula Quinta deberá realizarse de manera que, en todo caso, se emitan Constancias por porcentajes mínimos de diez por ciento (10%), salvo en el caso de Constancias emitidas a favor del Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que éste indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del presente Contrato, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

V.5. Cuentas.

V.5.1. Cuenta de Cobranza.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta de Cobranza operará en la forma que se describe en el inciso (a) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.2. Cuenta General.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta General operará en la forma que se describe en el inciso (b) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.3. Cuenta de Inversión.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. En la Cuenta de Inversión se depositarán e invertirán todas las cantidades disponibles del Patrimonio del Fideicomiso. La Cuenta de Inversión operará en la forma que se describe en el inciso (c) de la cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.6. Inversiones.

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidas exclusivamente en Inversiones Permitidas (ya sea en directo o mediante la celebración de reportos) a través de la Cuenta de Inversión y estarán, en todo momento, a nombre y para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

V.7. Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario.

Con el fin de que el Fiduciario cumpla con el objeto del Fideicomiso, el Fiduciario contará con las facultades más amplias para cumplir con dicho fin, según se describen en el Contrato de Fideicomiso.

V.8. Reporte de Distribuciones.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará obligado a entregar, al Día Hábil siguiente a cada Fecha de Transferencia, al Representante Común, un reporte por escrito en donde se confirmen los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversión en la forma que se establece en el Anexo "N" del Contrato de Fideicomiso. En caso de que con anterioridad a una Fecha de Determinación se haya efectuado alguna disposición bajo la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario deberá llevar a cabo el cálculo de las cantidades adeudadas a la SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en la misma, con base en la información disponible para el Fiduciario.

El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. Si SHF comunica por escrito al Fiduciario que las cantidades calculadas por el Fiduciario son menores a las cantidades adeudadas bajo la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario verificará esta diferencia, y en caso de que efectivamente exista una diferencia, ésta será incluida por el Fiduciario en los montos pagaderos a SHF en la Fecha de Pago inmediata siguiente.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, a la SHF y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador, (ii) el reporte de saldos que el Representante Común reciba del Fiduciario, y (iii) en su caso, a la confirmación de adeudos que le entregue SHF.

En el Reporte de Distribuciones, el Representante Común establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente.

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en las cuentas del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (3) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso que correspondan a la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones. En este caso, el Fiduciario (i) hará la solicitud por escrito a la SHF (con copia para el Representante Común) en la misma fecha en la que entregue el Reporte de Distribuciones para que la SHF lleve a cabo un desembolso bajo la Garantía de Pago Oportuno por el Monto de Desembolso y así pagar íntegramente las Distribuciones previstas en los numerales (2) y (3) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda y (ii) avisará por escrito a las Agencias Calificadoras a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Pago para la cual exista el faltante.

A partir de la liquidación total de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará obligado a preparar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior, (ii) los saldos disponibles en las cuentas del Fideicomiso y (iii) en su caso, el cálculo de las cantidades adeudadas a la SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno. En el caso de que el Fiduciario no reciba dicha confirmación por parte de SHF, deberá llevar a cabo el cálculo de las cantidades adeudadas a SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la misma, con base en la información disponible para el Fiduciario. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. Si SHF comunica por escrito al Fiduciario que las cantidades calculadas por el Fiduciario son menores a las cantidades adeudadas bajo la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario verificará esta diferencia, y en caso de que efectivamente exista una diferencia, ésta será incluida por el Fiduciario en los montos pagaderos a SHF en la Fecha de Pago inmediata siguiente. En el Reporte de Distribuciones, el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Fiduciario entregará el Reporte de Distribuciones a SHF y a los tenedores de las Constancias en la Fecha de Determinación.

V.9. Reglas y prelación de Distribuciones.

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago realizando los cargos a la Cuenta General en base al Reporte de Distribuciones.

El Fiduciario deberá destinar el saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. El monto disponible de recursos líquidos de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión será aplicado al pago de cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará:

- (1) los Gastos Mensuales correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.
- (2) a los tenedores de los Certificados Bursátiles, la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés que venza en esa Fecha de Pago.

En caso que no haya suficientes recursos en el Fideicomiso para el pago de interés, el Fiduciario podrá disponer de la Reserva de Interés hasta donde alcance. En caso que se agote dicha reserva, el Fiduciario podrá ejercer la Garantía de Pago Oportuno para cubrir el faltante de interés, siempre que haya disponibilidad, de acuerdo con la definición de Monto de Desembolso.
- (3) a los tenedores de los Certificados Bursátiles, el Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal correspondiente a dicha Fecha de Pago.
- (4) el monto total de intereses pagaderos a la SHF correspondientes al monto total de principal adeudado a la SHF en términos de la Garantía de Pago Oportuno.
- (5) el monto total de las Cantidades Desembolsadas pagaderas a la SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno.
- (6) a la cuenta donde se haya depositado la Reserva de Intereses, los montos que sean necesarios a efecto de que el saldo de dicha cuenta sea al menos igual a la Reserva de Intereses.
- (7) a los tenedores de los Certificados Bursátiles si: (i) ha ocurrido una Causa de Incumplimiento y hasta que se pague íntegramente el saldo insoluto de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, o (ii) ha ocurrido un Evento de Aceleración y hasta que dicho Evento de Aceleración no exista o hasta que se pague íntegramente el saldo insoluto de principal e intereses de los Certificados Bursátiles.
- (8) el monto que se adeude a las Agencias Calificadoras en el caso en que sus honorarios no hayan sido pagados como parte de los Gastos Mensuales.
- (9) en el evento de que el Fideicomitente ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) de la Cláusula Sexta, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles la cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles en los términos del inciso (c) de la Cláusula Sexta, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre.
- (10) el monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario, al Intermediario Colocador o al Representante Común, o bien a la SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno, así como cualquier pena convencional pagadera a la SHF bajo dicha Garantía de Pago Oportuno, y
- (11) a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) una cantidad igual al Monto Neto por concepto de Distribuciones correspondientes a dichas Constancias y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente amortizados y se haya liquidado íntegramente a la SHF las cantidades que se le adeuden bajo los términos de la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que este se agote.

V.10. Gastos Mensuales.

Los Gastos Mensuales son los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

- (i) los honorarios del Fiduciario,
- (ii) los honorarios del Representante Común,
- (iii) el pago de las contraprestaciones pagaderas a SHF correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos de la Garantía de Pago Oportuno.
- (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,
- (v) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda, y
- (vi) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (3) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

V.11. Responsabilidad Limitada.

Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de la Sociedad Hipotecaria Federal, o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y en el Contrato de Administración.

En caso de que el Fideicomitente incumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o que sea responsable de una declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso o en el prospecto y el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles, atribuible directamente al Fideicomitente o a sus representantes, si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Representante Común, sus delegados fiduciarios, consejeros, empleados, apoderados y demás personal, por cualquier pérdida, costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia derivado de dicho incumplimiento de sus obligaciones o de la declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso, el prospecto o el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario o el Representante Común, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente o si el incumplimiento derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario o el Representante Común, o de la negligencia, dolo, mala fe o culpa grave de éstos y así haya sido determinado en cada caso en forma inapelable por una autoridad judicial o administrativa competente.

El Fideicomitente no otorga ninguna indemnización a ninguna otra parte del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el presente Contrato, salvo por (i) la indemnización por temas fiscales a favor del Fiduciario prevista en la Cláusula Décimo Quinta inciso (d) de dicho Contrato y (ii) la indemnización establecida en el inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos o sus rendimientos. Queda expresamente convenido que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad en dicho respecto. Las partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad con respecto de las declaraciones de las otras partes del presente o de la información contenida en el prospecto y el suplemento que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario no otorga indemnización alguna a parte alguna del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso. **TODA PROPAGANDA O COMUNICACIÓN DIRIGIDA A CUALQUIER PERSONA DEBERÁ CONTENER UNA MENCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PÁRRAFO.**

Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fiduciario es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de la SHF, o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía o los Inmuebles Adjudicados.

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, conforme a lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de los fines del Contrato Fideicomiso, así como con el Contrato Marco, así como de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, y solamente en caso de que se establezca de manera expresa en dicho Contrato, del Fideicomitente o del Administrador, para la realización de los actos aquí previstos.

En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable de:

1. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso.
2. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
3. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones que por escrito reciba del Representante Común o de SHF, en su caso, y solamente cuando se establezca de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, del Fideicomitente o el Administrador, siempre y cuando éstas no contravengan los términos y condiciones del propio Contrato de Fideicomiso.
4. Hechos, actos y omisiones del Fideicomitente, de cualquier fideicomisario, autoridad o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Las partes del Contrato de Fideicomiso acordaron que en los términos de la legislación aplicable el Fiduciario podrá utilizar parte del Patrimonio del Fideicomiso tal y como está convenido en el mismo para: (i) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia que fueren presentadas, entabladas o dictadas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados, apoderados y demás personal; y (ii) rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, que determine en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, en relación con la validez y legalidad del Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo o mala fe.

El Fiduciario tendrá derecho a ser representado por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Fiduciario tendrá derecho a cargar al Patrimonio del Fideicomiso los honorarios, gastos y costos (razonables y debidamente documentados) relacionados con dichos procedimientos, dentro de los diez (10) Días Hábiles a la fecha en que lo solicite por escrito el Fiduciario (junto con la documentación que acredite los mismos).

Salvo aquellas disposiciones establecidas específicamente en el Fideicomiso, el Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier reporte o certificado que entregue el Fideicomitente y/o el Administrador al Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

V.12. Representante Común.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en el Contrato de Fideicomiso y en particular las establecidas en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

1. Resolver cualquier situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, o en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles.
2. Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores ni la Calificación de los Certificados Bursátiles. En el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.
3. Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
4. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

En caso de que el Representante Común le notifique al Fiduciario el incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, el Representante Común estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Después de la liquidación total de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en caso de que SHF le notifique por escrito al Fiduciario de algún incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, SHF estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso.

V.13. Derechos de la SHF.

A partir de la fecha en que se amorticen íntegramente los Certificados Bursátiles y hasta la fecha en la que se amortice íntegramente todas las cantidades adeudadas a SHF bajo la Garantía de Pago Oportuno, los derechos y facultades del Representante Común y los establecidos en las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, la Cobertura SHF y todos los demás contratos, instrumentos y documentos relacionados con las operaciones previstas en el propio Contrato de Fideicomiso, corresponderán y se conferirán a SHF. Por lo tanto, durante ese periodo todas las referencias al Representante Común en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, la Cobertura SHF y todos los demás contratos, instrumentos y documentos relacionados con las operaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso se entenderán como referencias a SHF.

V.14. Sustitución del Fiduciario.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su cargo en los casos y conforme a lo dispuesto en el artículo 391 de la LGTOC. La asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles, con el voto favorable de aquellos que

detenten mas del cincuenta por ciento (50%) del saldo insoluto de principal de dichos certificados podrá ordenar la substitución del Fiduciario con o sin causa siempre y cuando y sujeto a que se nombre a un fiduciario sucesor. El Representante Común dará aviso por escrito al Fiduciario con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de remoción.

Cualquier fiduciario sucesor deberá ser una institución de crédito mexicana que (i) tenga un departamento fiduciario de reconocido prestigio a nivel nacional o que sea filial de una institución financiera internacional de reconocido prestigio, (ii) tenga un capital social no menor al equivalente en pesos moneda nacional de E.U.A. \$10,000,000.00 (Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América 00/100) determinado con base en sus estados financieros de más reciente publicación, (iii) en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles, y (iv) no sea una entidad afiliada al Administrador.

Ninguna renuncia o remoción del Fiduciario, según sea el caso, será efectiva hasta que un nuevo fiduciario, acepte el cargo y entre en funciones.

La substitución de Fiduciario (ya sea por renuncia o remoción) se llevará a cabo mediante la firma de un convenio de substitución que será firmado por el fiduciario sustituido, el fiduciario sustituto, el Fideicomitente, SHF y el Representante Común (previa aprobación de la asamblea de Tenedores). Inmediatamente después, el Fiduciario sustituido deberá transferir todos los bienes mantenidos por él en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto, y solo entonces será efectiva la renuncia o remoción del Fiduciario sustituido y el fiduciario sustituto tendrá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

El presente extracto del formato de Contrato de Administración deberá ser analizado de manera conjunta con el propio Contrato de Administración. Los términos en mayúsculas tendrán el significado que en su caso se les asigne en el Contrato de Administración.

VI.1. Objeto de los Servicios de Administración.

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador descritos en el Contrato de Administración se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios listados en el Anexo "A" del mismo, (ii) aquellos Créditos Hipotecarios que sean aceptados por el Fiduciario como reemplazos conforme al procedimiento señalado en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión y (iii) cualquier Inmueble Adjudicado.

VI.2. Comisión Mercantil.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario le otorga al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad.

V.3. Actuación del Administrador.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía y los Inmuebles Adjudicados, en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria y de conformidad con las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de Créditos Hipotecarios, así como con los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador, dentro del marco de sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, incluyendo aquellas aplicables a sociedades financieras de objeto limitado por lo que se refiere a administración y cobranza de créditos en general, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto. Sin embargo, el Fiduciario tendrá, en todo momento, la facultad de revisar el actuar del Administrador, así como todos aquellos documentos relacionados con la prestación de sus servicios.

Lo anterior en el entendido que el Administrador únicamente podrá modificar sus Criterios de Administración de Cartera en caso de que dichas modificaciones resulten en una mejora en la cobranza y administración de los Créditos Hipotecarios, debiendo dar aviso al Representante Común y al Fiduciario de dichas modificaciones dentro de los siguientes tres (3) Días Hábiles a que adopte las modificaciones correspondientes.

El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario o el Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador, por lo que el Fiduciario y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

VI.4. Obligaciones y Facultades del Administrador.

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (a) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera

(incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) en relación con los Créditos Hipotecarios, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios y la legislación aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.

(c) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia la Cobertura SHF (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a la Sociedad Hipotecaria Federal de conformidad con la Cláusula 4.6 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación para el pago oportuno de cualquier suma adeudada por la Sociedad Hipotecaria Federal de conformidad con los términos y condiciones de la Cobertura SHF.

(d) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Contrato Normativo de Garantía (incluyendo el pago de la contraprestación a favor de la Sociedad Hipotecaria Federal de conformidad con la Cláusula 4.5 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier cantidad a la Sociedad Hipotecaria Federal en términos del Contrato Normativo de Garantía.

(e) Al momento de recibir cantidades para el pago de montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, aplicará dichos recursos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y registrará el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 y la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración, según sea el caso.

(f) Llevará y conservará en sus instalaciones o en aquéllas instalaciones que considere apropiado, a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario, los archivos, registros, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales por cada Crédito Hipotecario, en los que constarán cada uno de los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y el monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario (todo ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), en el entendido que dichos archivos, registros y expedientes deberán en todo momento señalar al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como titular de los Créditos Hipotecarios. El registro de cada Crédito Hipotecario deberá incluir además, los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el Producto Neto de Liquidación, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos con respecto a dicho crédito a través del tiempo. Los registros correspondientes se mantendrán en UDIs. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, llevará un expediente de cobranza en que se identificará al abogado responsable (interno o externo), la fecha en que el asunto se turnó a dicho abogado, la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, la secretaría, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda así como copia de los reportes que se reciban del abogado responsable sobre la situación que guarda dicho asunto.

(g) Emitirá a cada Deudor Hipotecario un estado de cuenta mensual que cumpla con la legislación vigente, pero en todo caso, indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de préstamo, el período que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses devengados en el período, los cuales se calcularán utilizando ocho (8) o cuatro (4) decimales respectivamente), el saldo inicial del período denominado en UDIs, saldo final al corte denominado en UDIs y descripción de los movimientos del mes.

(h) Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos y con el Contrato de Administración, contratará abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos

judiciales y extrajudiciales relacionados con la cobranza de los Créditos Hipotecarios y el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios al efecto.

(i) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Patrimonio del Fideicomiso; en tal caso el Administrador llevará a cabo su enajenación de conformidad con la Cláusula 5.2 y transferirá el Producto Neto de Liquidación al Fiduciario conforme lo señalado en la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración.

(j) Sujeto a las restricciones establecidas en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y a los procedimientos vigentes de cobranza del Administrador de tiempo en tiempo, el Administrador está autorizado para celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier Crédito Hipotecario o Hipoteca, en el entendido de que deberá notificar al Fiduciario sobre la celebración o suscripción de cualquiera de dichos instrumentos, salvo en el caso de que dicha liberación se lleve a cabo como consecuencia del pago total (ya sea al vencimiento programado o anticipado) de un Crédito Hipotecario, en cuyo caso dicho aviso no será necesario. La notificación deberá efectuarse dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del instrumento respectivo.

(k) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los derechos del Patrimonio del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.

(l) Actuará como depositario de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(m) Actuará como depositario de las cantidades derivadas de la Cobranza desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

(n) Identificará los Créditos Hipotecarios que puedan clasificarse como Créditos no Elegibles y lo informará al Fiduciario dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a que identifique cada Crédito no Elegible.

(ñ) Realizar el registro y actualización en el sistema integral de la Sociedad Hipotecaria Federal, respecto de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como de la entrega a la Sociedad Hipotecaria Federal de la información concerniente al comportamiento de los mismos.

VI.6. Subcontratación.

(a) El Administrador, podrá subcontratar con empresas especializadas la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, en el entendido, de que el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con dichas empresas, cada una, un "Subcontratista".

(b) El Administrador se compromete a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a algún Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta exclusiva del Administrador. Asimismo, el Administrador acuerda que la contraprestación que se le pague a algún Subcontratista será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de esta Cláusula, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales el Administrador ha celebrado, con proveedores no Afiliados al Administrador, contratos para servicios comparables a los contratados con algún Subcontratista. En caso de que el Administrador celebre contratos con algún Subcontratista en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común esta circunstancia dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(c) Si el Administrador celebra un contrato con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones

superiores a las condiciones de mercado, el Subcontratista respectivo será responsable de pagar al Patrimonio del Fideicomiso la diferencia entre la contraprestación pactada y aquella que hubiera sido pagada conforme a las condiciones de mercado, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera por escrito por el Fiduciario o el Representante Común.

(d) En caso de que después de que el Administrador haya celebrado algún contrato de servicios con un Subcontratista, el Administrador realice cualquier acto, que convierta al Subcontratista, en Afiliado del Administrador, el Administrador deberá, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, notificar por escrito al Fiduciario de dicha circunstancia y, después de dicha adquisición, serán aplicables las disposiciones del párrafo (b) anterior.

(e) El Administrador es responsable de garantizar Fiduciario que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (en adelante, conjuntamente los "Contratos de Prestación de Servicios"), sean congruentes con los términos y condiciones del presente Contrato. Dentro de las disposiciones que cada Contrato de Prestación de Servicios contenga, siempre deberán incluirse las siguientes:

- (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su Contrato de Prestación de Servicios sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fiduciario, y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso ni del Representante Común, y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra del Fiduciario, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso y el Representante Común, sus empleados o funcionarios.
- (ii) El Subcontratista deberá de comprometerse por escrito a conservar todos los documentos y archivos, y se deberá comprometer a ponerlos a disposición del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador y de SHF y sus representantes autorizados, para que lleven el ejercicio de los derechos a que haya lugar bajo este Contrato y el Fideicomiso.
- (iii) El Subcontratista, deberá manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con este Contrato, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial, de conformidad con los términos de la Cláusula 10.2 del presente Contrato.
- (iv) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (d) de la Cláusula 2.3 con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados.
- (v) En ningún caso el Subcontratista, adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales y cualquier Producto de Liquidación).

(f) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista, conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

VI.7. Políticas de Cobranza.

(a) El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros, bajo la Cobertura SHF o bajo el Contrato Normativo de Garantía sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios y los seguros respectivos.

(b) El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios. El Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.

Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza descrita en la Cláusula 3.3 del Contrato de

Administración y hasta el límite establecido en el inciso (b) de dicha Cláusula, el Administrador sólo realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada con respecto de los Seguros o la Cobertura SHF con las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador.

(c) El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios. No obstante, el Administrador podrá, con el previo consentimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal y sujeto a los términos del presente Contrato, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario, siempre y cuando, dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) no impliquen una disminución en la tasa de intereses ordinarios o las comisiones establecidas en el Crédito Hipotecario respectivo, (iii) no resulten en una condonación total o parcial del monto de principal, intereses o comisiones bajo el Crédito Hipotecario respectivo (por lo tanto no afectan el saldo insoluto del mismo), salvo en el caso de intereses moratorios, (iv) no impliquen una prórroga del plazo de amortización del Crédito Hipotecario y (v) no involucren una capitalización de pagos de principal o intereses ordinarios vencidos. El Administrador podrá autorizar la sustitución de deudor con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus políticas de crédito y cobranza, en el entendido de que el cesionario deberá cumplir íntegramente con todos los requisitos para el otorgamiento de un crédito por el monto del saldo insoluto del Crédito Hipotecario que se le pretenda ceder.

(d) En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado. En dicho caso, el Administrador deberá adquirir el Crédito Hipotecario con respecto del cual se hayan hecho esas modificaciones o se hayan otorgado esas dispensas. Con tal fin, el Administrador pagará al Fiduciario una contraprestación igual a un monto en UDIs equivalente al saldo insoluto de dicho Crédito Hipotecario más los intereses y comisiones adeudadas y no pagadas (calculados de conformidad con los términos y condiciones que regían a dicho Crédito Hipotecario antes de dicha modificación o dispensa). En el caso de quitas el Administrador podrá optar por pagar únicamente el monto total en UDIs de dichas quitas.

(e) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario.

(f) En el caso de que cualquier Deudor Hipotecario deje de pagar más de seis (6) amortizaciones mensuales en forma consecutiva, el Administrador estará obligado a iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento del Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales continúan procedimientos judiciales y el saldo insoluto de principal total de dichos créditos. Para cada procedimiento judicial el Administrador procederá a contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles en dicho momento los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente inciso, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

(g) El Administrador únicamente podrá modificar los Criterios de Administración de Cartera en caso de que dichas modificaciones resulten en una mejora en la cobranza y administración de los Créditos Hipotecarios, debiendo dar aviso al Representante Común y al Fiduciario de dichas modificaciones dentro de los siguientes tres (3) Días Hábiles a que adopte las modificaciones correspondientes.

VI.8. Entrega de Cantidades Cobradas.

(a) El Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros durante el período comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre con excepción de las Cantidades Excluidas.

(b) A partir de la Fecha de Cierre, el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador bajo los Créditos Hipotecarios (incluyendo amortizaciones anticipadas de principal), reclamaciones con respecto a los Seguros, pagos bajo la Cobertura SHF o bajo el Contrato Normativo de Garantía, así como el Producto Neto de Liquidación de cualquier Inmueble Adjudicado (con excepción de las Cantidades Excluidas) el mismo día de la recepción o a más tardar a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato posterior a la fecha en la que disponga totalmente de dichos recursos. Para los efectos de la presente Cláusula se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella sin restricción alguna (incluyendo por ejemplo, que los pagos con cheque hayan sido acreditados en forma definitiva en las cuentas del Administrador). Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto en Pesos que fue cobrado por el Administrador.

(c) El Administrador llevará, para cada Período de Cobranza, un registro especial que deberá coincidir en todo momento con la información contenida en el Reporte de Cobranza y en la Cinta de Cobranza, en el que conste el monto en UDIs de las cantidades cobradas durante dicho Período de Cobranza.

(d) En cada Fecha de Transferencia, a más tardar a las 12:30 horas (hora de la Ciudad de México) el Administrador transferirá de la Cuenta de Cobranza a la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza denominada en UDIs (con valor a dicha Fecha de Transferencia) que corresponda a la Cobranza recibida durante el Período de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior. El monto en UDIs que se transfiera deberá en todo caso corresponder al monto total en UDIs de la Cobranza que se incluya en el Reporte de Cobranza que corresponda a dicho Período de Cobranza.

VI.9. Gastos de Cobranza y Compensación por Gastos de Cobranza.

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Capítulo V del Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitación gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades, (iv) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con sus políticas generales y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado. El Administrador llevará un registro en UDIs en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario o el Representante Común.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador podrá abstenerse de efectuar Gastos de Cobranza con respecto a un Crédito Hipotecario, si a su juicio dichos Gastos de Cobranza resultarían ser irrecuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el Inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario. En caso de que el Administrador llegue a dicha conclusión con respecto de un Crédito Hipotecario Vencido deberá avisar por escrito al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que lo decida.

Después de que el Fiduciario haya realizado la verificación correspondiente, el Administrador tendrá el derecho prioritario a cobrar (i) el monto total de los Gastos de Cobranza que pague directamente con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido, (ii) los montos que logre cobrar al Deudor Hipotecario respectivo, (iii) los pagos que efectúe la Aseguradora con respecto a la reclamaciones que pudieran corresponder al Deudor o Crédito Hipotecario Vencido respectivo y (iv) cualquier Producto de Liquidación en relación con el Crédito Hipotecario Vencido respectivo.

El Administrador sólo podrá aplicar al pago de los Gastos de Cobranza efectuados con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido las cantidades cobradas (ya sea del Deudor Hipotecario respectivo, a la Aseguradora por cualquier reclamación bajo los Seguros correspondientes o el deudor respectivo, o de la enajenación del Inmueble Adjudicado correspondiente) con respecto a ese Crédito Hipotecario Vencido.

Los Productos de Liquidación que obtenga el Administrador, serán aplicados primero a satisfacer los Gastos de Cobranza del Crédito Hipotecario Vencido respectivo y después de conformidad con la Cláusula 3.1 inciso (e) del Contrato de Administración.

VI.10. Retiros de las Cuentas de Cobranza.

El Administrador estará autorizado a efectuar retiros de la Cuenta de Cobranza únicamente para (i) cubrir al Administrador el monto de la Comisión por Administración que corresponda a cada Periodo de Cobranza; (ii) cubrir a las Aseguradoras el monto de las primas por Seguros, (iii) cubrir a la Sociedad Hipotecaria Federal el monto de los pagos que correspondan al Fiduciario a favor bajo la Cobertura SHF, (iv) cubrir a la Sociedad Hipotecaria Federal la contraprestación que le corresponda en términos del Contrato Normativo de Garantía, en su caso, (v) cubrir al Administrador el monto de Gastos de Cobranza, y (vi) transferir a la Cuenta General, en cada Fecha de Transferencia, el monto total de la Cobranza que corresponda al Periodo de Cobranza inmediato anterior una vez deducidas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) y (v) anteriores, en el entendido, que todos los retiros se harán mediante instrucción por escrito al Fiduciario a más tardar a las 15:00 horas del día en que se pretenda realizar dicho retiro

El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza el desglose de cada uno de los retiros que haya efectuado de la Cuenta de Cobranza.

En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error (incluyendo, sin limitación, pagos recibidos para cubrir las primas de Seguros o pagos a la Sociedad Hipotecaria Federal con respecto de la Cobertura SHF), el Administrador lo notificará por escrito (junto con la documentación de soporte) al Fiduciario y al Representante Común, y el Representante Común autorizará su devolución.

VI.11. Seguros.

VI.11.1. Seguros sobre Inmuebles.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener vigente con respecto a cada Inmueble, un seguro contra daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) que señale el Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva).

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del Inmueble dañado.

VI.11.2. Seguros de Vida.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada uno de ellos un Seguro de Vida e Incapacidad que señale el Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente.

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración.

VI.12. Administración de Créditos Vencidos y de Inmuebles Adjudicados.

En adición a las responsabilidades del Administrador previstas en el Contrato de Administración respecto de los Créditos Hipotecarios en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, en el Contrato de

Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza o que en el futuro llegue a utilizar en la administración de su propia cartera hipotecaria vencida, salvo que se establezca de otra manera en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto conforme a esta Cláusula, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario.

Sujeto en todo caso a lo previsto en la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y después de obtener la autorización de la Sociedad Hipotecaria Federal, el Administrador podrá convenir la liquidación del saldo insoluto de Créditos Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente, incluyendo la celebración de convenios extrajudiciales, transacciones o la aceptación de daciones en pago, pero sólo si a su juicio, el monto ofrecido para liquidar el adeudo es superior al monto que con base a su experiencia, es posible recuperar a través de la ejecución judicial del Crédito Hipotecario Vencido.

El Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, mantenimiento, administración y venta de cualquier Inmueble Adjudicado, en el entendido que todos los actos que el Administrador realice en relación a los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su pronta enajenación en las mejores condiciones posibles. Cualquier Inmueble Adjudicado se registrará a nombre del Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y no a nombre del Administrador. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar cualquier Inmueble Adjudicado a cualquier persona, incluyendo, sin limitación, al Deudor Hipotecario.

Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado planteado por el Administrador y se realizará una vez que se cuente con la autorización de la SHF.

El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá pagarse en efectivo y será por el mayor monto que el Administrador, usando sus mejores esfuerzos, haya podido obtener. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por el Administrador, quien los fijará en atención a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador no podrá ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir cualquier Crédito Hipotecario Vencido, Inmueble Adjudicado o cualquier otro bien relacionado con un Crédito Hipotecario Vencido sin la previa autorización de la Sociedad Hipotecaria Federal y a cualquier Afiliado del Administrador, sus accionistas, funcionarios, empleados, etc.

VI.13. Reportes e Información del Administrador.

El Administrador deberá enviar al Fiduciario y al Representante Común la siguiente información:

(a) Reporte de Cobranza: Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común un Reporte de Cobranza suscrito por un funcionario debidamente autorizado del Administrador que contenga como mínimo la información que se señala en el Anexo "C" del Contrato de Administración.

(b) Cintas de Cobranza: Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el Anexo "B", en el entendido que dicha información será con respecto al cierre del último Periodo de Cobranza anterior a dicha Fecha de Transferencia.

(c) Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva.

VI.14. Comisión de los Administradores.

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del presente Contrato, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago un monto equivalente a la Comisión por

Administración, según dicho término se define en el Propio Contrato de Administración, más el impuesto al valor agregado que corresponda.

VI.15. Responsabilidad del Administrador.

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

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

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

El Administrador se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Representante Común, a los Tenedores, así como a cualquier consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos de y contra cualquier acción, demanda, pérdida, gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo del incumplimiento de sus obligaciones (aún las subcontratadas), si una autoridad judicial competente determina en forma inapelable que dicho incumplimiento es responsabilidad del Administrador.

El Administrador no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común o cualquier Tenedor, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Administrador fue directamente causado por el incumplimiento de las obligaciones por otro contratante.

VI.16. Causas de Substitución del Administrador.

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una Causa de Substitución del Administrador:

(a) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, sin causa justificada, el pago de cualquier prima de Seguros o algún pago a la Sociedad Hipotecaria Federal bajo la Cobertura SHF o el Contrato Normativo de Garantía o deja de efectuar la transferencia a la Cuenta General de la Cobranza en una Fecha de Transferencia conforme a los términos del presente Contrato.

(b) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el presente Contrato, sin causa justificada, el depósito en la Cuenta de Cobranza de cualquier cantidad cobrada con respecto de los Créditos Hipotecarios, los Seguros o la venta de cualquier Inmueble Adjudicado; en la inteligencia de que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Substitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cobranza correspondiente y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.

(c) Si Administrador incumpliese su obligación de entregar el Reporte de Cobranza de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 6.1 o la Cinta de Cobranza de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 6.1 por un periodo superior a tres Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega ahí establecida.

(d) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones bajo el presente, cuyo incumplimiento (i) afecte de manera adversa al Patrimonio del Fideicomiso y (ii) subsista por un período de quince Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador por el Fiduciario o por el Representante Común.

(e) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador en el Contrato de Administración o en cualquier certificado, reporte (distinto del Reporte de Cobranza) o informe preparado o

enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Si el Administrador es sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable.

(g) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador, el Administrador se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

(h) En el caso de que la calificación otorgada por parte de las Agencias Calificadoras al Administrador, en lo que se refiere a sus servicios de cobranza, sea reducida a "Por Debajo del Promedio" (*Below Average*) o menos.

(i) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

VI.17 Procedimiento de Substitución del Administrador.

(a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución previstas en la Cláusula anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Cláusula, el Fiduciario, mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador (con copia al Representante Común, a la Sociedad Hipotecaria Federal y a las Agencias Calificadoras) podrán iniciar el procedimiento de substitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Substitución.

Dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le notifique al Representante Común que es necesario nombrar a un Administrador Substituto, el Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y se la notificará por escrito al Representante Común. El Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal contarán con un periodo de cinco (5) Días Hábiles para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario, en el entendido de que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada. En el caso de que el Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal acepten o no objeten la propuesta dentro del plazo antes señalado, la institución seleccionada será nombrada Administrador Substituto y el Fiduciario lo notificará por escrito al Representante Común para que se celebre el contrato respectivo. Si el Representante Común o la Sociedad Hipotecaria Federal objetan la selección dentro del plazo previsto, el Fiduciario, el Representante Común y la Sociedad Hipotecaria Federal deberán acordar en forma conjunta la selección de otra institución dentro de un plazo de diez (10) Días Hábiles.

En el caso de que después de treinta y cinco (35) Días Hábiles después de que sea necesario el nombramiento de un Administrador Substituto la designación no se haya efectuado de acuerdo con el párrafo anterior, corresponderá a la asamblea de Tenedores hacer la designación del Administrador Substituto.

En todo caso el Administrador Substituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.3.

Al llegar la Fecha de Substitución y únicamente después de que el Administrador Substituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el Administrador Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Substitución. A partir de la Fecha de Substitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Administración).

(b) El Administrador cooperará con el Fiduciario y el Administrador Substituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a Deudores Hipotecarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Substituto de todas las facultades del Administrador y

de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General.

(c) El Administrador, en la Fecha de Substitución (i) entregará física y jurídicamente, al Administrador Substituto (a) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que mantenga en su posesión y (b) los reportes individuales de cada Crédito Hipotecario actualizados a la Fecha de Substitución que contengan todos los datos que el Fiduciario o el Administrador Substituto considere necesarios o convenientes para poder continuar con la administración de los Créditos Hipotecarios, (ii) separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos Hipotecarios, de una manera aceptable al Administrador Substituto y al Fiduciario e inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Substituto o a quien éste designe, en el entendido de que el Administrador estará obligado a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el presente Contrato, (iii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios en la Cuenta de Cobranza y (iv) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

(d) El Administrador Substituto, el Fiduciario, y el Administrador, suscribirán, en la Fecha de Substitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada, conforme a los párrafos anteriores. El incumplimiento por parte del Administrador Substituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Substituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales e inmediatamente después de recibirlos, procederá a su revisión de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(e) A partir de la Fecha de Substitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los mismos al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Substituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato (en el entendido de que el Administrador Substituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que substituya).

(f) Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado (ante la falta de cooperación del Administrador) para actuar en substitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la substitución.

(g) El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Substitución.

VI.18. Requisitos del Administrador Substituto.

La entidad designada como Administrador Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como sociedad financiera de objeto limitado o como institución de crédito conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del presente Contrato, (v) cumplir con los requisitos de la Sociedad Hipotecaria Federal para la operación de la garantía contenida en el Contrato Normativo de Garantía; (vi) contar con un capital contable no menor a E.U.A.\$10,000,000.00 (diez millones de dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, (vii) contar con los sistemas necesarios para operar la Cobertura SHF con la Sociedad Hipotecaria Federal y (viii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

VI.19. Renuncia del Administrador.

El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el Contrato de Administración en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con

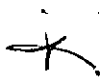
sus obligaciones bajo el Contrato debido a (A) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (B) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (C) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cuyo caso un Administrador Substituto será nombrado conforme a la Cláusula 8.2, o (ii) se reúnan los siguientes requisitos (A) que se haya designado un Administrador Substituto que cumpla con los requisitos que se señalan en la Cláusula 8.3 anterior y conforme al procedimiento previsto en la Cláusula 8.2 anterior, y (B) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el inciso (a), subinciso (i) del párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

La renuncia del Administrador conforme a esta Cláusula deberá ser notificada al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de substitución del Administrador en caso de renuncia, se registrará en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula 8.2.

VI.20. Notificación a Deudores Hipotecarios.

En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Substituto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con la legislación aplicable notificará a cada uno de los Deudores Hipotecarios la afectación de los Créditos Hipotecarios llevada a cabo a través del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable.



VII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN

El presente extracto del formato de Contrato de Cesión deberá ser analizado de manera conjunta con el propio Contrato de Cesión. Los términos en mayúsculas tendrán el significado que en su caso se les asigne en el Contrato de Cesión.

VII.1 Objeto del Contrato de Cesión.

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, Crédito y Casa cede y transmite al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Fiduciario adquiere en esta misma fecha los Créditos Hipotecarios, así como la titularidad de todos y cada uno de los derechos que les corresponden junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan (incluyendo, sin limitación, los derechos que corresponden a las Hipotecas, los derechos como beneficiario de los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, y el Contrato Normativo de Garantía, según sea el caso) de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas.

Crédito y Casa será responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios (incluyendo sin limitación, los gastos notariales, de notificación y registro, en su caso).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, Crédito y Casa sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y la única responsabilidad de Crédito y Casa es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que Crédito y Casa reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la contraprestación, según se establece en la Cláusula Sexta de dicho contrato.

Crédito y Casa se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza en el que se nombre al Fiduciario como beneficiario bajo las pólizas de los Seguros que correspondan a los Créditos Hipotecarios.

Asimismo, en la Fecha de Cierre Crédito y Casa, respecto al Contrato Normativo de Garantía, notificará a la Sociedad Hipotecaria Federal respecto a la cesión que en términos del Contrato de Cesión se realiza de los derechos derivados de dichos contratos. En la fecha de firma del Contrato de Cesión, Crédito y Casa entregará al Fiduciario el certificado de garantía que en términos de cada Contrato Normativo de Garantía acreditará al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como beneficiario del Contrato Normativo de Garantía por lo que respecta a cada Crédito Hipotecario.

Cualquier Cantidad Excluida que sea cobrada por el Administrador en relación con los Créditos Hipotecarios será para beneficio de Crédito y Casa, y cualquier Cantidad Incluida que sea cobrada con respecto a los Créditos Hipotecarios, el beneficio de los Seguros y a la Cobertura de Pagos en SMGV será propiedad del Fiduciario y formará parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador deberá entregar el monto total de todas las Cantidades Incluidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración.

Crédito y Casa reconoce que cualquier cantidad correspondiente a la Cobranza que en la Fecha de Cierre o a partir de ésta sea depositada en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, es de la exclusiva propiedad del Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso.

VII.2 Contraprestación.

Como contraprestación por la cesión prevista en el Contrato de Cesión, Crédito y Casa tiene derecho a recibir: el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, más las Constancias.

El Fiduciario se compromete a entregar a la Sociedad Hipotecaria Federal y/o FOVI, de acuerdo a las instrucciones que reciba el efecto en términos de inciso 14 del párrafo (a) de la Cláusula Sexta del Fideicomiso, junto con cualquier cantidad adicional que en su caso deposite el Fideicomitente en la Cuenta General en términos del inciso 3 del párrafo (a) de la Cláusula Sexta del Fideicomiso antes mencionada, el monto que le corresponda conforme a lo descrito en el numeral 1 del párrafo anterior en la Fecha de Cierre mediante

transferencia electrónica por el Sistema de Atención a Cuentahabientes del Banco de México (SIAC-BANXICO). El Fideicomitente se obliga a depositar en la Cuenta General cualquier cantidad que sea necesaria para cubrir el adeudo a la Sociedad Hipotecaria Federal y/o a FOVI, según corresponda, en términos del mencionado inciso 3 del párrafo (a) de la Cláusula Sexta del Fideicomiso.

VII.3 Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales.

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, Crédito y Casa hace la entrega virtual, real y jurídica de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a los Créditos Hipotecarios relacionados en el Anexo "B" del Contrato de Cesión en favor del Fiduciario. En base a dicha entrega, el Fiduciario lleva a cabo la entrega virtual, real y jurídica de los mismos al Administrador, según corresponda, para efectos del depósito que a continuación se describe.

El Fiduciario designa al Administrador como depositario de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales, según corresponda, en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración. El Administrador, acepta dicho encargo de acuerdo a los términos de este Contrato y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El Administrador, mantendrá los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones o en aquellas otras que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos, en cualquier caso, el Administrador deberá notificar al Fiduciario la ubicación física de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión y en caso de que se planea cambiar la ubicación de los mismos, el Administrador deberá notificar al Fiduciario sobre la nueva ubicación con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicho cambio de ubicación se lleve a cabo. El Fiduciario, el Representante Común, y sus respectivos agentes y asesores, tendrán acceso a los Expedientes de Crédito y a cualquier Documento Adicional en cualquier momento durante días y horas hábiles, siempre y cuando hayan avisado de su visita por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. De la misma manera, el Administrador otorgará acceso a los Expedientes de Crédito a cualquier autoridad legitimada al efecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos y formalidades previstas en la ley.

El Fiduciario y el Representante Común no tendrán la responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, ni si su texto es correcto, ni si las firmas originales que aparecen en los documentos corresponden a los firmantes, ni si las partes que celebraron dicho acto contaban al momento de su celebración con las facultades suficientes para ello. Salvo por lo previsto en la legislación aplicable, el Fiduciario y el Representante Común tampoco tendrán la responsabilidad de verificar si la Hipoteca fue otorgada y registrada de conformidad con la legislación aplicable vigente, ni sobre la validez de la cesión de los derechos al Fideicomiso, ni de la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario de los Seguros, o del Contrato Normativo de Garantía, ni por ninguna otra responsabilidad que no haya quedado expresamente aceptada en el Contrato de Cesión.

Crédito y Casa, se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza por medio del cual se designa al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, como primer beneficiario al cien por ciento (100%) bajo las pólizas de grupo de los Seguros que corresponden a los Deudores Hipotecarios y los Inmuebles.

En la Fecha de Cierre, Crédito y Casa, respecto al Contrato Normativo de Garantía, notificará a la Sociedad Hipotecaria Federal respecto a la cesión que en términos del presente Contrato se realiza de los derechos derivados de dichos contratos. Dentro de los siguientes 30 Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión, Crédito y Casa entregará al Fiduciario el certificado de garantía que en términos de cada Contrato Normativo de Garantía acreditará al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como beneficiario del Contrato Normativo de Garantía por lo que respecta a cada Crédito Hipotecario.

Las partes del Contrato de Cesión convienen que el Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito y su completa disponibilidad con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará al Administrador ningún derecho de propiedad sobre los Créditos Hipotecarios y el beneficio de los Seguros.

VII.4 Declaraciones de Crédito y Casa con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad.

Crédito y Casa; declara bajo protesta de decir verdad, para beneficio del Fiduciario de Garantía, del Fiduciario y del Representante Común (por cuenta de los Tenedores), que en la Fecha de Corte, en la fecha de firma del Contrato de Cesión y hasta la Fecha de Cierre:

1. Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, incluyendo el beneficio de los Seguros, los que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario en los términos de la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.
2. La descripción de los Créditos Hipotecarios contiene el saldo insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos créditos, que concuerda en su totalidad con la información contenida en los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno.
3. La información que Crédito y Casa ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Deudor Hipotecario o tercero con respecto a su Crédito Hipotecario.
4. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.
5. Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en UDI's. Los Créditos Hipotecarios corresponden a la descripción que de ellos se hace en el Anexo B del Contrato de Cesión.
6. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente registradas en el registro público de la propiedad que corresponde a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituyen un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.
7. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen, son legítimas y son válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y, al momento de celebración del contrato que documenta cada uno de dichos créditos el notario público respectivo verificó que el Deudor Hipotecario respectivo estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.
8. Todas las obligaciones del Cedente, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios, han sido cumplidas en su totalidad (salvo en lo referente a las obligaciones derivadas de las Coberturas de Pagos en SMGV, y del Contrato Normativo de Garantía) de manera que no existe en la fecha de este Contrato ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Cedente pendiente de cumplimiento (salvo por la excepción antes mencionada).
9. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Cedente, no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas y los Inmuebles han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Cedente, por lo que el Fiduciario no asume obligación alguna en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles, salvo por aquéllas derivadas de las Coberturas de Pagos en SMGV y el Contrato Normativo de Garantía.
10. A la fecha Contrato de Cesión no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
11. A la fecha del Contrato de Cesión, no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de

incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos créditos.

12. No se han (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.
13. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca.
14. Bajo sus términos, ningún Crédito Hipotecario otorga explícitamente al Deudor Hipotecario respectivo el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que la legislación aplicable pueda establecer.
15. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
16. Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.
17. Bajo los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios se prevé un pago mensual denominado en Salarios Mínimos para cada uno de esos Deudores Hipotecarios, y la Cobertura SHF prevé para cada uno de los Créditos Hipotecarios, el pago por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal de la diferencia positiva, si la hubiere, entre los incrementos en el valor de la UDI y el incremento en los Salarios Mínimos para cada uno de esos Deudores Hipotecarios.
18. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 30 años.
19. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a 4,000 UDI's.
20. Al momento de su otorgamiento y en la Fecha de Corte, el saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% (noventa y cinco por ciento) con respecto del valor de avalúo del Inmueble correspondiente.
21. Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario, Crédito y Casa llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho deudor verificadas por Crédito y Casa fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas vigentes en ese momento.
22. Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa de interés fija.
23. Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente, por lo que ninguno de ellos tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario.
24. A la fecha del presente no tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil o que haya celebrado algún acto en fraude de acreedores.

25. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes y conforme a las políticas de crédito de Crédito y Casa que han estado vigentes de tiempo en tiempo.
26. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
27. El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México.
28. Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.
29. A la Fecha de Cierre, no tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.
30. A la fecha del presente no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
31. A la fecha del presente no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros.
32. Cada Inmueble cuenta con un Seguro vigente y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratados con una Aseguradora.
33. Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.
34. La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
35. La cesión de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y el beneficio de los Seguros al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible a favor del Fiduciario, y otorga al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
36. Cada uno de los Créditos Hipotecarios que se ceden al Fideicomiso, esta garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de un estado o entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el registro público de la propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, así como las demás partes en este Contrato aceptan y reconocen que el Fiduciario no asume responsabilidad alguna derivada de la obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Créditos Hipotecarios; ni asume responsabilidad alguna derivada de que los Créditos Hipotecarios no cumplan con las declaraciones hechas por Crédito y Casa en los términos del

Contrato de Cesión o posteriormente.

Crédito y Casa responderá ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y ante el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, del cumplimiento de las declaraciones hechas en el inciso (a) de esta Cláusula con respecto de cada Crédito Hipotecario únicamente en la forma descrita en los incisos (c), (d) y (e) que siguen.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, reconoce que tanto el Fiduciario, como Crédito y Casa no asumen responsabilidad alguna por la solvencia económica o la capacidad de pago de ninguno de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o la Sociedad Hipotecaria Federal.

En el caso de que el Fiduciario, el Representante Común, Administrador, cualquier subcontratista de el Administrador (según éstos se permiten bajo los Contratos de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, el Fiduciario podrá exigir que Crédito y Casa reemplace el Crédito no Elegible o si dicho reemplazo no es posible, que Crédito y Casa reembolse la parte proporcional de la contraprestación pagada por el monto que se especifica en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión. Las partes del presente reconocen que el reemplazo del o los Créditos no Elegibles o el reembolso de la parte proporcional de la contraprestación que corresponda al o los Créditos no Elegibles son las únicas consecuencias posibles para el caso de un incumplimiento de las declaraciones hechas por Crédito y Casa la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni los Tenedores, ni el Administrador, en su caso, tendrán derecho a acción, recurso o reclamación distinta a la prevista en la Cláusula Quinta de dicho Contrato.

Las partes acuerdan que, en el caso de que se identifique un Crédito no Elegible y se lleve a cabo su reemplazo, las cantidades que el Fiduciario hubiera podido recibir a partir de la Fecha de Cierre con respecto a dicho Crédito no Elegible serán para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso como única pena convencional por el incumplimiento de las declaraciones establecidas en esta Cláusula Quinta.

En el supuesto que el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, lo notificarán por escrito al Fiduciario, (con copia al Representante Común y a la Sociedad Hipotecaria Federal, respectivamente) a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en el que tengan conocimiento de dicha circunstancia. Cuando reciba el aviso de que un Crédito no Elegible ha sido identificado, Crédito y Casa tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho Crédito no Elegible. En caso de que se reciba más de un aviso con respecto a un Crédito no Elegible, el primer aviso que se reciba será usado para determinar los plazos aquí establecidos.

En el supuesto de que Crédito y Casa reciba un aviso de acuerdo al inciso (d) anterior y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, Crédito y Casa tendrá la obligación de llevar a cabo el reemplazo del Crédito no Elegible o, si dicho reemplazo no es posible, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho crédito de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Sexta inciso (e).

VII.5 Reemplazo de Créditos no Elegibles; Reembolso de contraprestación por Créditos no Elegibles.

(a) El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Quinta inciso (d) del Contrato de Cesión. En todos los casos, el crédito hipotecario que se ofrezca como sustituto:

- (i) deberá tener un saldo insoluto de principal y un pago mensual, en cada caso, igual o mayor al Crédito no Elegible que reemplaza,
- (ii) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la vigencia del Crédito Hipotecario más largo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento de la nueva cesión,
- (iii) deberá tener una tasa de interés igual o mayor a la del Crédito no Elegible que reemplaza,

- (iv) deberá estar al corriente en todos sus pagos,
- (v) deberá tener las mismas fechas de pago tanto de capital como de intereses que el Crédito No Elegible;
- (vi) el aforo que represente el Inmueble sobre el cuál se haya constituido la Hipoteca correspondiente respecto al saldo insoluto de principal del Crédito Hipotecario, sea igual o mayor a la del Crédito No Elegible; y
- (vii) deberá cumplir con todas las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión.

El Fiduciario solo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas en este inciso (a) y se cumplen además todas las condiciones descritas en el inciso (b) siguiente.

(b) Para formalizar el reemplazo de un Crédito no Elegible y la cesión de un nuevo crédito al Patrimonio del Fideicomiso, Crédito y Casa deberá formalizar la cesión del nuevo crédito hipotecario mediante la entrega al Fiduciario, en la fecha de sustitución de:

(i) un Contrato de Cesión Adicional en la forma del Anexo "C" con respecto al nuevo crédito hipotecario debidamente celebrado ante notario público por un representante legal debidamente apoderado de Crédito y Casa con facultades suficientes. Crédito y Casa deberá entregar evidencia del cumplimiento de los requisitos que para realizar la cesión del nuevo crédito hipotecario exija la legislación aplicable,

(ii) una certificación en la forma del Anexo "D" del Contrato de Cesión, suscrita por un representante legal debidamente apoderado de Crédito y Casa señalando que el nuevo crédito hipotecario cumple, en la fecha de sustitución, con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Sexta y las condiciones establecidas en el inciso (a) de esta Cláusula Séptima, ambas del Contrato de Cesión

(iii) una enmienda al Anexo "B", según corresponda, en el que se elimine la información del Crédito no Elegible y se adicione la información correspondiente al nuevo crédito hipotecario,

(iv) el expediente correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario, que cumpla con los requisitos señalados en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión, el cual será recibido por el Administrador, y

(v) un endoso firmado por Crédito y Casa o el Administrador con la Aseguradora respectiva y el Fiduciario por medio del cual se incluya al Fiduciario, en dicha calidad conforme al Contrato de Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario.

(c) Tan pronto como el Fiduciario constate que se han cumplido las condiciones y entregado los documentos señalados en el inciso (b) anterior, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales en la forma del Anexo "C" del Contrato de Cesión mediante el cual transmitirá la titularidad del o los Créditos no Elegibles a Crédito y Casa, y (ii) autorizará por escrito al Administrador para que entregue a Crédito y Casa él o los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales que correspondan al o los Créditos no Elegibles, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

(d) Todos los flujos relacionados con un Crédito no Elegible que sea reemplazado serán para beneficio de Crédito y Casa a partir de la fecha en que surta efectos entre las partes la cesión de dicho crédito. A partir de dicha fecha todos los pagos relacionados con el nuevo Crédito Hipotecario serán propiedad del Fiduciario y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Para el caso de que Crédito y Casa no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en la presente Cláusula, Crédito y Casa deberá rembolsar al Patrimonio del Fideicomiso la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no Elegible en la Fecha de Cierre, con tal propósito Crédito y Casa deberá pagar al Fiduciario una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible, en su caso. El saldo de la(s) Constancia(s) emitida a favor de Crédito y Casa no será modificada en forma alguna. El pago que se hará será en efectivo mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil en que

vence el plazo indicado en el inciso (a) de esta Cláusula. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que Crédito y Casa le solicite para acreditar la cesión de los derechos sobre el Crédito no Elegible y liberará del depósito el Expediente de Crédito correspondiente. El monto recibido por un reembolso será contabilizado como parte de la Cobranza bajo el Contrato de Administración.

(f) Los gastos que se generen por el reemplazo o reembolso de Créditos no Elegibles correrán exclusivamente a cargo de Crédito y Casa.

VIII. DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMITENTE

VIII.1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente¹

Con las reformas a la Ley de Instituciones de Crédito realizadas en 1992, y "las Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la Fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito" publicadas en el Diario Oficial el 14 de junio de 1993, nacen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), empresas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para otorgar créditos a actividades o sectores restringidos, usando fuentes de recursos limitadas.

Crédito y Casa es autorizada por dicha Secretaría el día 6 de julio de 1994, mediante el oficio número 102-E-367 DGBM-III-C-2347, y la Compañía se constituye el 23 de agosto de 1994.

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

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

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

VIII.1.1. Dirección y teléfono de sus principales oficinas.

Nicolás Bravo 451 Sur, Colonia Jorge Almada, C.P. 80200, Culiacán, Sinaloa. El teléfono es 01 6677 592400, Facsímil 01 6677 592483. En la Cd. de México la Compañía cuenta con oficinas ubicadas en Insurgentes Sur 105, Piso 13, Col. Juárez C.P. 06600, México D.F., el teléfono es el 5230-0300. La página de internet de la Compañía se ubica en la dirección www.creditoycasa.com. La página de internet de la Compañía no forma parte de este Prospecto.

VIII.1.2. Evolución de la Compañía.

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

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

La fusión de la Compañía e Hipotecaria Mexicana, trajo como resultado la tercer SOFOL hipotecaria más grande en México (con base en activos). Después de la fusión, la Compañía contaba con activos por un monto total de \$12,401 y administraba una cartera de Créditos Puente por \$3,479 millones (97% propia) y una Créditos Individuales por \$8,922 millones (85% cartera propia). Las operaciones de las dos compañías fueron integradas gradualmente y se logró una integración total de las operaciones a mediados del 2002. Sin embargo, el proceso de fusión concluyó formalmente hasta el mes de noviembre de 2002, habiéndose obtenido las autorizaciones gubernamentales definitivas y cumplido los requisitos corporativos respectivos.

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

¹ Las cifras presentadas se encuentran en pesos nominales

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

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

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

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

VIII.2. Descripción del Negocio y Actividad Principal

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

Las operaciones de la Compañía se concentran principalmente en los dos segmentos de financiamiento hipotecario: El principal es el financiamiento para la adquisición de viviendas (créditos individuales) que constituye el 85% de su negocio hipotecario. El otro segmento lo constituye el financiamiento para la construcción de viviendas (crédito puente).

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

La cartera propia es aquella que se refleja balance general de la Compañía. El desempeño de la cartera propia de la Compañía afecta de manera directa e inmediata los resultados y la rentabilidad de la Compañía, incluyendo en lo relativo a niveles de cartera vencida y reservas. Al 31 de diciembre de 2005, la cartera total administrada por la Compañía ascendía a \$20,850 millones, de ésta, el 86.64% era cartera propia y el resto cartera en administración.

La cartera de terceros está compuesta por créditos que la Compañía administra aunque no están reflejados en su balance. Los únicos ingresos que recibe la Compañía en relación con esta cartera son comisiones administrativas, por lo que salvo por el posible efecto en la reducción de dichas comisiones, el desempeño de la cartera respectiva no afecta de manera directa los resultados financieros de la Compañía. Dicha cartera se refleja únicamente en las cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2005, la cartera de créditos de Crédito y Casa se encontraba distribuida de la siguiente manera:

Cartera Hipotecaria (1)
(Cifras en millones de Pesos Constantes al 31 de diciembre de 2005)

	1999 (1)	2000 (1)	2001 (1)	2002	2003	2004	2005
Cartera total	7,553	8,605	9,689	12,401	15,906	19,740	20,850
Propia	6,223	7,111	8,295	10,988	13,590	17,626	18,064
Administración	1,330	1,494	1,394	1,413	2,316	2,114	2,786
Cartera Individual	6,393	7,256	8,004	8,922	11,201	16,118	17,776
Propia	5,337	6,032	6,747	7,617	9,927	14,899	15,737
Administración	1,057	1,224	1,257	1,305	1,274	1,219	2,039
Cartera puente	1,160	1,349	1,685	3,479	4,705	3,622	3,074
Propia	886	1,079	1,548	3,371	3,663	2,727	2,327
Administración	274	270	137	108	1,042	895	747

(1) Cifras proforma resultado de la suma de la cartera de Hipotecaria Crédito y Casa y de Hipotecaria Mexicana por los ejercicios sociales de 1999 a 2001.

Fuente: Crédito y Casa

Financiamiento para adquisición de vivienda (Créditos Individuales):

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

El otorgamiento de Créditos Individuales constituye el principal negocio de Crédito y Casa. Al 31 de diciembre de 2005, aproximadamente el 85% de la cartera de Crédito y Casa estaba constituida por Créditos Individuales, ya que administraba 83,406 créditos individuales.

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

- **CRYC – Prosavi.** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$157,500 (45,000 UDIs). En estos casos el porcentaje máximo a financiar es el 90% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 10% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa variable calculada con base a las UDIs más un margen. Para beneficio del Deudor, este producto cuenta con una cobertura que le garantiza que su pago mensual de intereses no se incrementará (como resultado de incrementos inflacionarios incluidos en la UDI) en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación del crédito. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago
- **CRYC – Profivi.** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$875,000 (250,000 UDIs). El porcentaje máximo a financiar es el 90% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 10% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa variable calculada con base a las UDIs más un margen. Para beneficio del Deudor, este producto cuenta con una cobertura que le garantiza que su pago mensual de intereses no se incrementará (como resultado de incrementos inflacionarios incluidos en la UDI) en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en el Distrito Federal. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago.
- Al producto CRYC – Profivi se le puede agregar el programa de Apoyo INFONAVIT, el cual permite reducir el monto de la mensualidad y/o el plazo que se requiere para la amortización del crédito. Adicionalmente, con el programa de apoyo INFONAVIT, se puede reducir el monto del enganche requerido de 10% del valor del crédito a solo 5% de éste.

- **Crédito y Casa – Media (B6).** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$1,225,000 (350,000 UDIs). En estos casos el porcentaje máximo a financiar es el 85% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 15% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa variable calculada con base a las UDIs más un margen. Para beneficio del Deudor, este producto cuenta con una cobertura que le garantiza que su pago mensual de intereses no se incrementará (como resultado de incrementos inflacionarios incluidos en la UDI) en una proporción mayor al incremento del salario mínimo vigente en la fecha de contratación. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago.
- **Crédito y Casa – Media (B7).** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$1,750,000 (500,000 UDIs). En estos casos el porcentaje máximo a financiar es el 80% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 20% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 25 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa variable calculada con base a las UDIs más un margen. Este producto no cuenta con cobertura que limite el crecimiento en el pago mensual de intereses. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago.
- **Crédito y Casa – Pesos.** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$1,750,000 (el equivalente a 500,000 UDIs). En estos casos el porcentaje máximo a financiar es el 80% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 20% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 20 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija y están denominados en pesos. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago.
- **Crédito y Casa – Residencial.** Este producto esta disponible para la compra de vivienda con un valor de hasta \$6,000,000.00. En estos casos el porcentaje máximo a financiar es el 80% del valor de la vivienda por lo que el Adquirente debe realizar un pago de por lo menos el 20% del valor de la misma. El plazo máximo de los créditos otorgados bajo este programa es de 20 años. Estos créditos devengan intereses a una tasa fija. Los créditos otorgados bajo este esquema permiten pagos de capital anticipado sin requerir pena por prepago.

Hasta el 31 de diciembre de 2005, la casi totalidad de los Créditos Individuales que integraban la cartera de créditos de Crédito y Casa eran fondeados con recursos provenientes de la SHF. El financiamiento proporcionado a Crédito y Casa por la SHF es con excepción a la tasa de interés, en términos substancialmente iguales a aquellos conforme a los cuales Crédito y Casa otorga el Crédito Individual. Conforme al esquema de financiamiento de la SHF, la SHF otorga a Crédito y Casa, con relación a cada uno de los Créditos Individuales que fondea con recursos de la SHF, una garantía que puede ser del 25% o del 50% del Crédito Individual, por lo que la exposición de Crédito y Casa al riesgo de dicho crédito se disminuye en dicho porcentaje. Para tener derecho a esta garantía, la Compañía paga una cuota anual a la SHF misma que transfiere al acreditado como parte de la estructura de costos del Crédito Individual.

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

Financiamiento para la construcción de vivienda (Créditos Puente):

Este representa la segunda línea de productos, y aún cuando el otorgamiento de Créditos Puente no es el negocio principal de la Compañía, sigue representando una parte muy importante de su cartera. Al 31 de diciembre de 2005, aproximadamente el 15% de la cartera administrada por Crédito y Casa estaba constituidos por Créditos Puente.

Los Créditos Puente para la construcción de vivienda que otorga Crédito y Casa son créditos a mediano plazo, normalmente entre 18 y 24 meses (que corresponde al tiempo que comúnmente toma finalizar un proyecto habitacional). Los Créditos Puente normalmente se otorgan únicamente hasta por el 65% del valor del proyecto habitacional. Un porcentaje, normalmente el 20% del crédito es desembolsado como anticipo y el resto es desembolsado al Promotor con base en el avance de obra. Todos los Créditos Puente para la construcción de vivienda cuentan con una garantía hipotecaria o fiduciaria sobre los inmuebles objeto del proyecto. Conforme a la práctica de la industria, los Créditos Puente se van pagando por el Promotor con el producto de la venta de las

viviendas. Es común observar que un desarrollo de viviendas de interés social empieza a vender viviendas terminadas, y por lo tanto amortizar el Crédito Puente, cuando el proyecto lleva apenas un 60% de avance. Lo anterior obedece a que el Promotor va avanzando "por grupos" en la construcción del desarrollo de vivienda, permitiéndole terminar los primeros grupos relativamente pronto y empezar a vender reduciendo así sus requerimientos tanto de capital de trabajo como de financiamiento.

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

A diferencia de la cartera de créditos individuales, la cartera de créditos para la construcción presenta niveles de prepago muy baja, esto dado que el plazo del crédito es relativamente corto (máximo de 24 meses), lo que hace poco práctico para el promotor de vivienda el sustituir a su fondeador.

Crédito y Casa obtiene los recursos para otorgar Créditos Puente a través de distintas fuentes. Hasta el 2002, la mayoría de los recursos utilizados para dichos efectos provenían de la SHF. Sin embargo, a partir de dicha fecha, la SHF dejó de financiar de manera directa el otorgamiento de Créditos Puente optando por sólo ofrecer su garantía (garantía de pago oportuno) a los intermediarios correspondientes para que los mismos obtuvieran el financiamiento de la banca comercial, de la banca de desarrollo o del mercado de valores. Al 31 de diciembre de 2005, la cartera de Créditos Puente de Crédito y Casa se encontraba fondeada en un 10.6% por recursos de la SHF (mismos que se habían contratado con anterioridad al 1 de enero de 2003), y 43.0% por recursos provenientes de líneas bancarias, 21.7% con recursos propios y 0.3% son créditos a la construcción financiados por el Fovissste. Igualmente, Crédito y Casa cuenta con \$746.9 millones de Créditos Puente fuera de su balance financiados a través de un esquema de bursatilización en la BMV, esto representa el 24.3% de la cartera Puente que administra la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2005, Crédito y Casa contaba con 99 créditos puentes por un monto de \$279.2 millones que han sido renovados, esto representa el 12% de la cartera puente y el 1.55% del total de la cartera. Adicionalmente, se contaba con 113 créditos puente por un monto de \$943.3 millones que han sido reestructurados, dicha cantidad representa el 40.5% de la cartera puente y 5.22% del total de la cartera. Este tipo de cartera corresponde a operaciones en las que se han realizado convenios modificatorios, incluyendo el caso en donde el pago de intereses se ha diferido al vencimiento no obstante que inicialmente se habían contratado con forma de pago mensual.

Con respecto a la cartera individual, al 31 de diciembre del 2005, no había ningún crédito que hubiese sido renovado. En el mismo tenor, había 149 créditos que tienen una reestructura, esto representa el 0.1% de la cartera individual y el 0.09% de la cartera total. Este tipo de cartera corresponde a operaciones en las que se han firmado convenios para modificar el esquema de pagos originalmente pactado.

Administración y Origenación de Cartera Crediticia de Terceros:

La cartera de terceros que administra la Compañía está compuesta por créditos originados por Crédito y Casa con recursos de terceros quienes encargan a la Compañía la administración de dicha cartera. Los ingresos que recibe la Compañía en relación con estos créditos son comisiones por administración así como comisiones por origenación, por lo que salvo por el posible efecto en la reducción de dichas comisiones, el desempeño de la cartera respectiva no afecta de manera directa los resultados financieros de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2005, de la cartera total administrada por la Compañía, el 13.4% era cartera de terceros.

Entre la cartera de terceros administrada por la Compañía se encuentra la cartera originada conforme al Programa Tradicional de PROSAVI. Crédito y Casa es la SOFOL hipotecaria que administra más créditos otorgados bajo este Programa Tradicional de PROSAVI.

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

A partir de noviembre del 2001, los créditos PROSAVI originados por la Compañía son registrados dentro del Balance por lo que dejan de considerarse como cartera de terceros.

En cuanto a Créditos Puente considerados como cartera de terceros, Crédito y Casa administra aquellos créditos otorgados con recursos provenientes de las Emisiones CREYCB03 y CREYCB03-2, mismas que fueron realizadas al amparo de un fideicomiso administrado por Banco Invex. Los créditos que componen esta cartera generan

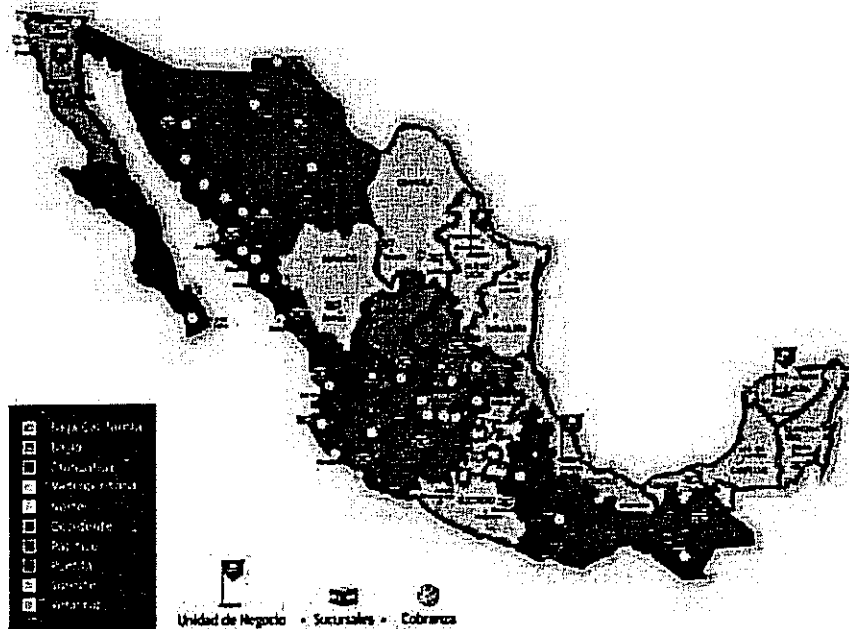
ingresos tanto por margen financiero como por comisiones de originación, los cuales sirven para solventar todos los gastos relacionados con la emisión y operación del fideicomiso, incluyendo entre otros; comisión por colocación, pagos a calificadoras, fiduciario, representante común, garantes, pago de intereses y en su caso principal. Una vez que todos estos gastos han sido cubiertos, cualquier excedente que pueda existir podrá ser retirado por la Compañía en su carácter de Administrador y deberán ser considerados como sus ingresos por la administración de la cartera de Créditos Puente.

VIII.3. Presencia Nacional:

La Compañía cuenta con presencia a nivel nacional al contar con 116 oficinas y/o puntos de cobranza en 61 ciudades, en 28 estados de la República Mexicana. La Compañía ha dividido sus operaciones nacionales en 10 unidades de negocio, cada una atendiendo de 1 a 4 estados de la República Mexicana. Cada unidad de negocio está encargada de supervisar las operaciones de la Compañía en los estados que le corresponden. Entre las responsabilidades específicas de cada unidad de negocio se encuentran la originación, supervisión, administración y cobranza.

Cada unidad de negocio administra las sucursales y los módulos de cobranza que se encuentran en su región. En la actualidad, la Compañía cuenta con 21 sucursales y 84 módulos de cobranza. Los módulos de cobranza están generalmente ubicados dentro de los desarrollos habitacionales donde la Compañía tiene un elevado nivel de Créditos Individuales y permiten estar en contacto directo con los acreditados, factor que ha sido de primordial importancia para adecuada administración de la cartera. Dichos módulos están dedicados primordialmente a recibir cobranza pero también realizan funciones de información y aclaración.

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



Fuente: Crédito y Casa

VIII.4. Principales Clientes

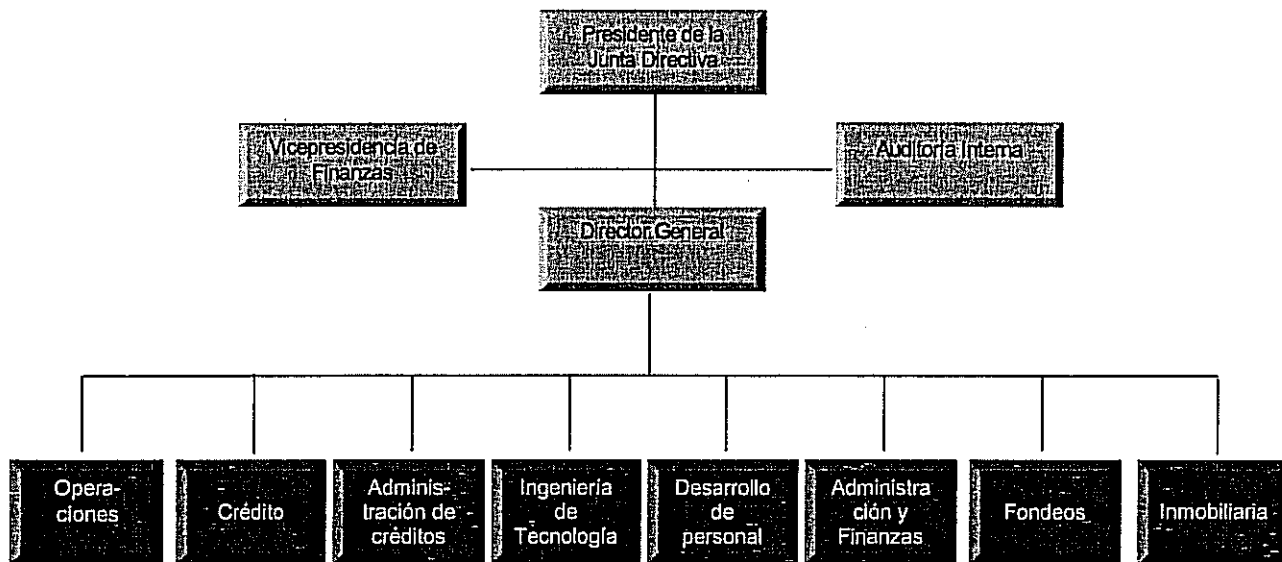
Por la naturaleza de las operaciones de Créditos Individuales de Crédito y Casa, ésta no cuenta con clientes que, en lo individual puedan considerarse de relevancia para sus operaciones, ni existe concentración de sus activos en determinados clientes. Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía administraba 83,406 Créditos Individuales.

Crédito y Casa considera que tampoco existe concentración de sus activos en cuanto a sus operaciones de Créditos Puente. De los \$3,074 millones en Créditos Puente que Crédito y Casa tenía registrados al 31 de

diciembre del 2005, el Promotor que más representaba en dicha cartera, representaba el 6.73% del saldo de dichos Créditos Puente. La cartera de Créditos Puente se encuentra pulverizada en un total de 547 proyectos, los cuales son construidos por un total de 225 Promotores.

VIII.5. Estructura organizacional y áreas operacionales

Crédito y Casa cuenta con una estructura que combina cobertura geográfica con especialización de producto para proveer un adecuado servicio al cliente. La atención al cliente se brinda desde cada una de las 10 Unidades de Negocio (UNEs). De manera paralela y centralizada existe un corporativo conformado por ocho direcciones, mismas que brindan a las UNEs el soporte requerido en el desempeño de sus funciones.



VIII.6. Recursos Humanos

La Compañía no cuenta con empleados. La Compañía satisface sus necesidades de personal a través de un contrato de prestación de servicios con Servicios de Consultoría y Administración, S.C., la cual es una sociedad civil en la que participan algunos de los directivos de la Crédito y Casa. La Compañía ha celebrado con Servicios de Consultoría y Administración, S.C. un contrato de prestación de servicios conforme al cual ésta le presta a la Compañía servicios administrativos, a cambio de una contraprestación determinada con base en una fórmula prevista en el mismo. La Compañía considera que los términos y condiciones de este contrato son similares a los que podría obtener Crédito y Casa de un tercero independiente

Para el año 2006; el personal que presta sus servicios a la Compañía a través de Impulsora de Servicios Corporativos del Noroeste, S.C. ha venido incrementándose de manera importante. Inmediatamente después de la fusión de Crédito y Casa e Hipotecaria Mexicana, aproximadamente 553 personas prestaban sus servicios a Crédito y Casa. Al 31 de diciembre de 2002, 2003, 2004 y 2005 dicho número ascendía a 713, 854, 902 y 1,035 personas respectivamente. El crecimiento correspondiente al año 2002 se debió a un incremento de personal en las áreas de cobranza y originación. El incremento en personal durante el año 2003 se debió principalmente al crecimiento de personal en las unidades de negocios, en el centro de atención telefónica y también debido a la actividad de la Compañía con relación a cartera de FOVISSSTE, mientras que el crecimiento presentando en 2005 corresponde al fortalecimiento de las áreas de créditos individuales así como personal administrativo en oficinas regionales. Al 31 de diciembre de 2005, un total de 1,035 personas prestaban sus servicios a Servicios de Consultoría y Administración, S.C.

VIII.7. Desempeño Ambiental

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

VIII.8. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

VIII.9 Información de Mercado

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

Durante los últimos 20 años el esquema de financiamiento a la construcción de vivienda ha cambiado radicalmente; a principios de la década de los 80's la banca comercial fondeaba cerca del 40% de los recursos destinados a esta actividad, en el año de 1992 esta participación creció al 68%. Sin embargo después de la crisis económica de 1995, la banca comercial se fue retirando de manera prácticamente total, al grado que para el año 2001 financiaba únicamente el 1% de las necesidades del sector vivienda. El 2003 y 2004 fueron años de ligero repunte en el financiamiento bancario, sin embargo este se encuentra todavía muy por debajo de los niveles alguna vez alcanzados

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

Año	Número de viviendas (Unidades)	Total (Mill. de pesos corrientes)	Inversión ejercida				
			Participación por principales organismos				
			INFONAVIT	FOVI / SHF	FOVISSSTE	Banca comercial	Otros
1983	146,990	164	39.9%	6.5%	6.8%	38.7%	8.2%
1984	198,189	371	34.9%	8.5%	7.0%	38.5%	11.1%
1985	240,931	666	36.6%	7.6%	6.1%	38.5%	11.1%
1986	256,496	1,205	30.4%	7.3%	7.1%	33.3%	21.8%
1987	288,136	3,238	24.9%	6.6%	5.5%	44.5%	18.6%
1988	264,449	6,117	28.6%	7.3%	6.3%	45.6%	12.2%
1989	325,029	7,163	31.2%	11.2%	7.1%	40.1%	10.5%
1990	433,661	9,776	34.5%	9.5%	7.6%	34.4%	14.0%
1991	409,694	11,089	35.0%	9.6%	11.9%	26.6%	16.9%
1992	429,868	30,675	17.3%	3.5%	2.7%	68.4%	8.1%
1993	525,270	34,186	25.9%	4.5%	3.9%	59.4%	6.2%
1994	561,270	34,351	25.2%	8.5%	5.5%	54.4%	6.3%
1995	544,790	20,714	43.1%	15.1%	6.7%	26.7%	8.5%
1996	591,566	18,533	62.4%	9.5%	8.1%	6.5%	13.6%
1997	566,785	20,501	56.1%	15.3%	8.1%	6.3%	14.2%
1998	430,299	24,927	59.8%	16.8%	7.7%	4.2%	11.5%
1999	463,644	42,237	75.7%	9.2%	6.8%	1.1%	7.2%
2000	476,788	59,086	73.4%	11.1%	5.9%	1.1%	8.5%
2001	461,927	62,754	63.7%	18.0%	7.7%	1.0%	9.6%
2002	704,512	77,862	65.9%	13.1%	4.6%	6.9%	9.5%
2003	735,168	114,707	48.7%	12.3%	15.3%	8.6%	15.1%
2004	815,023	133,601	45.7%	15.4%	10.9%	15.7%	12.3%

2005**	678,343	165,683	44.30%	10.20%	7.79%	22.95%	14.76%
--------	---------	---------	--------	--------	-------	--------	--------

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

(**) Cifras preliminares a diciembre de 2005

Fuente: Conafovi

Si bien es claro el retiro de la banca comercial de este sector, también es evidente la participación de una manera activa y creciente de diferentes instituciones públicas al considerarse este sector como clave en el desarrollo del país y prioritario desde el punto de vista social. La administración del Presidente Vicente Fox ha considerado, desde su inicio, a la vivienda como una prioridad de su gobierno. El Ejecutivo Federal formuló el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, en el cual se instrumentan diversas medidas con el propósito de lograr el fortalecimiento del financiamiento público y privado. Es así como ahora, tres instituciones de carácter público (INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE) cubren más del 80% del fondeo a la vivienda.

Entidades Gubernamentales

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

INFONAVIT

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

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

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

De acuerdo con cifras de la CONAFOVI, durante los ejercicios de 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, el INFONAVIT otorgó aproximadamente 205,346, 275,000, 300,000, 305,975 y 376,444 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 54.0%, 39.0%, 40.8%, 40.1% y 44.3% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

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

FOVISSSTE

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

Como parte de su esfuerzo de apoyar el programa de vivienda de la actual administración, el FOVISSSTE busca incrementar el número de créditos hipotecarios otorgados a 100,000 créditos hipotecarios anuales entre los años 2003 y 2004 de los 20,000 anuales que ha promediado durante los últimos años. Durante los ejercicios de 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, el FOVISSSTE otorgó aproximadamente 26,641, 11,068, 68,168, 60,954 y 42,317 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 7.0%, 1.6%, 9.3%, 7.9% y 7.8% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

SHF

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

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

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

Durante los ejercicios de 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, la SHF fondeo aproximadamente 47,555, 46,136, 54,229, 65,320 y 54,449 créditos hipotecarios respectivamente a través de intermediarios financieros, lo que representó el 12.5%, 6.5%, 7.4%, 8.6% y 10.2% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

Otras Agencias Gubernamentales

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

Entidades del Sector Privado

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

Bancos Comerciales

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

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

Durante los ejercicios de 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, los bancos comerciales otorgaron aproximadamente 3,707, 8,685, 15,755, 29,206 y 55,537 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 0.1%, 1.2%, 1.2%, 3.9% y 22.9% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

SOFOLES Hipotecarias

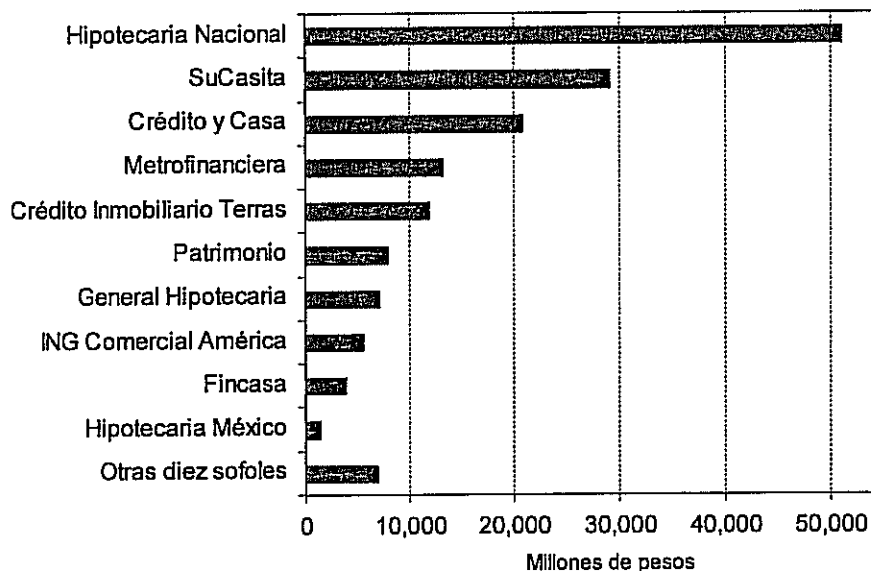
Las SOFOLES son el resultado de una reforma a la Ley de Instituciones de Crédito Publicada el 23 de diciembre de 1993. Las primeras SOFOLES hipotecarias empezaron a operar en el año de 1995. A partir de 1995, la cartera de créditos hipotecarios de las SOFOLES ha experimentado un crecimiento importante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

principalmente, del fondeo por parte de FOVI y actualmente la SHF.

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

De acuerdo con cifras de la AMSFOL, al 31 de diciembre de 2005, existían 20 SOFOLES hipotecarias que administraban una cartera de \$160,017.9 millones (incluyendo cartera de terceros).

Cartera hipotecaria administrada por Sofol
(Saldo al 31/diciembre/2005)



Fuente: Amsfol

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

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

La evolución de Crédito y Casa dentro del sector de las SOFOLES hipotecarias ha sido de un importante crecimiento. La Compañía era la novena SOFOL hipotecaria en importancia al cierre de 1997, para el 31 de diciembre del 2000, Crédito y Casa era ya la quinta SOFOL hipotecaria más grande medida con base en activos. En esa misma fecha Hipotecaria Mexicana era la tercera SOFOL hipotecaria más grande con base en activos. Después de la fusión de ambas entidades, al 31 de diciembre de 2002, Crédito y Casa era la tercera SOFOL hipotecaria más grande, lugar en el cual permanece al 31 de diciembre del 2005.

VIII.10 Ventajas Competitivas

La Compañía considera que cuenta con las siguientes ventajas competitivas:

- **Eficiencia en Originación y Administración de Créditos Hipotecarios:** La Compañía considera que sus nuevos modelos de originación y administración de créditos le permiten originar créditos de alta calidad de una manera eficiente y automatizada disminuyendo sus costos de originación y facilitando la supervisión continua del crédito respectivo. La Compañía considera que su nuevo modelo de administración de cartera ha sido un factor importante para disminuir sus niveles de cartera vencida fomentando así la estabilidad financiera de la misma. Igualmente, con la reciente implementación de la función de pre-cobranza de su centro de atención telefónico, la Compañía ha completado sus procedimientos de recuperación con procedimientos preventivos que le han permitido mantener la calidad financiera de sus activos crediticios.
- **Conocimiento del cliente:** Una de las ventajas competitivas de Crédito y Casa es el conocimiento tan cercano que tiene de sus clientes. Con 116 oficinas, de las cuales 84 son módulos de cobranza ubicados en los principales desarrollos de vivienda, y un ejecutivo asignado a cada uno los cerca de 80,000 clientes con que cuenta la Compañía; le permiten a esta tener contacto personal que la banca comercial no puede igualar. Gracias a este conocimiento se puede tener un control mucho mas estricto de la cobranza, así como encarar de manera inmediata un problema en cuanto esté aparezca y plantear soluciones lo mas acordes a las causas que lo originaron.
- **Sistemas:** La Compañía ha invertido cantidades importantes en la adquisición de nuevos sistemas y en la implementación de nueva tecnología que le permiten dar seguimiento continuo a los movimientos que presenta su cartera y que le permite supervisar las operaciones regionales de la misma. El pilar de esta infraestructura de tecnología se basa en Abanks, un sistema con tecnología de punta para el manejo de cartera, instalado durante el 2004, y que ha demostrado en mas de 50 instituciones de crédito a nivel Latinoamericano su flexibilidad y robustez. La Compañía considera que el manejo de información de manera oportuna y estandarizada será uno de los factores que le permitirá acceder de manera continua a los mercados financieros.
- **Estructura Operativa:** La Compañía se ha organizado geográficamente a través de 10 unidades de negocios. Cada una de dichas unidades de negocio cuenta con capacidad para atender y resolver temas relacionados con todos los aspectos operativos de la Compañía, esto le permite estar en contacto continuo con el cliente y atender sus necesidades de una manera oportuna. Igualmente, los sistemas de comunicación de la Compañía le permiten mantener una estricta supervisión de dichas unidades de negocio y sus oficinas dependientes, lo que le permite atender las necesidades de sus operaciones a lo largo de la República Mexicana.

Hipotecaria Crédito y Casa ha demostrado que la originación y administración de créditos hipotecarios es una de sus principales fortalezas. Sin embargo, la Compañía no cuenta con la fortaleza financiera que tiene la banca comercial, expresada en capacidad de fondeo. El reto hacia el futuro será continuar ofreciendo productos hipotecarios competitivos, Crédito y Casa está ya trabajando en algunas iniciativas al respecto.

VIII.11. Estructura Corporativa

El capital social de la Compañía está representado por dos clases de acciones, con valor nominal de \$1.00 (un peso 00/100 moneda nacional) cada acción. La clase I representa el capital fijo sin derecho a retiro, el cual está representado por 187,225,000 acciones, nominativas íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 95,484,750 acciones corresponden a la serie "A" y las restantes 91,740,250 acciones corresponden a la serie "B"

La Compañía no cuenta con subsidiarias ni inversiones en empresas asociadas.

VIII.12 Descripción de los Principales Activos

Los activos totales de la Compañía ascendieron en diciembre de 2005 a \$18,921 millones, de esta cantidad, el 94.35% corresponde a la cartera neta, y 1.52% a efectivo e inversiones. Los activos fijos de Crédito y Casa representan un porcentaje relativamente bajo de sus activos totales; 0.32% y si se agregan los bienes adjudicados se alcanza el 1.32%.

Crédito y Casa cuenta con 116 oficinas constituidas de la siguiente manera: Corporativo, 10 regionales, 21 sucursales y 84 casetas de cobro. La Compañía cuenta con 53 inmuebles propios siendo el principal el edificio que alberga las oficinas corporativas en Culiacán, Sinaloa. El resto de los inmuebles son arrendados, siendo el principal inmueble el utilizado como oficinas en el Distrito Federal.

VIII.13 Calificaciones:

Al 31 de diciembre del 2005, Hipotecaria Crédito y Casa presenta las siguientes calificaciones de contraparte, corto plazo y como administrador de activos:

Calificación	Standard & Poor's	Fitch	Moody's
Contraparte (largo plazo)	No está calificado	BBB (mex)	Baa2.mx (positiva)
Corto plazo	No está calificado	No está calificado	mxA2
Administrador de activos	Promedio (estable)	AAFC3+ (mex)	SQ3

VIII.13.1 Eventos recientes en las calificaciones

El día de 26 de agosto del año en curso, S&P redujo la calificación como administrador de activos de "superior a promedio" a "promedio". Los principales argumentos para esta reducción de calificación fueron:

- Aumento de cartera vencida y morosidad de los créditos individuales
- Falta de actualización al plan de recuperación ante desastres (DRP) y al plan de continuidad del negocio (BCP)
- Dificultades en la implementación de sistemas

Por parte de Moody's, el 29 de noviembre del 2005, la calificadora comunicó la reducción de calificación como administrador de activos de "SQ2" a "SQ3", el comunicado de prensa de Moody's cita las siguientes razones.

- Incremento en morosidad de la cartera individual, principalmente la originada durante el 2003 y 2004
- Originación más lenta en 2005
- Crédito y Casa no tiene un site alterno (DRP)
- Dificultades en la migración de la información a la nueva plataforma

Adicionalmente, la Compañía solicitó a Standard & Poor's el retiro de las calificaciones de contraparte y corto plazo por así convenir a sus intereses, retiro que se hizo efectivo el 31 de agosto del 2005, en aquel momento las calificaciones que tenía Crédito y Casa por parte de dicha calificadora eran BBB- y mxA-3 respectivamente

VIII.14 Eventos relevantes recientes

Adicionalmente a los movimientos de calificaciones arriba mencionados, y que tuvieron lugar durante el 2005, existen algunos otros eventos relevantes que es importante mencionar.

VIII.14.1 Venta de cartera puente

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

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

No obstante lo anterior, cabe destacar que por este evento Crédito y Casa incrementó oportunamente en el año 2004 las estimaciones preventivas para riesgos crediticios en \$88.8 millones, con el propósito de reflejar el riesgo asociado a estos financiamientos.

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

Con motivo de la creación del Fideicomiso, en los Estados Financieros de Crédito y Casa se dieron de baja los créditos fideicomitados para registrar en su lugar derechos fiduciarios que se reportaron fuera del rubro de Cartera de Crédito; del análisis y evaluación realizado por la CNBV, se determinó que activos afectos a fideicomisos de esta naturaleza deben mantenerse registrados como cartera de crédito como un activo restringido, conservándolos como tales y aplicándoles la normatividad contable correspondiente al Criterio B-3 de la Circular 1491 emitida por la CNBV; de haberlo hecho así, la información financiera de Crédito y Casa al cierre de 2004 y al concluir el primer trimestre de 2005, habría reflejado un incremento en la cartera de crédito total de \$442 millones y \$426 millones, respectivamente y en el rubro de cartera vencida un aumento de \$251 millones y de \$196 millones, en ese mismo orden.

VIII.14.2 Venta de cartera individual a GMAC

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

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

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

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

VIII.15 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La figura de las SOFOLES está considerada dentro de la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito. Dichas sociedades se consideran como intermediarios financieros no bancarios. Lo anterior, en virtud de que su objeto es el de captar y colocar recursos del público, sin estar facultadas para recibir depósitos.

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

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

Conforme a la fracción IV del artículo 103 de la LIC, son aplicables a las SOFOLES las reglas expedidas por la SHCP el 13 de junio de 1993 y modificadas el 16 de junio de 1993 y el 14 de octubre de 1994, y el Banco de México está facultado para emitir disposiciones que regulen sus operaciones, mismas que a la fecha no han sido expedidas. Adicionalmente, las SOFOLES son supervisadas por la CNBV.

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

- Código Civil vigente en el D.F. y su correlativo para cada estado de la República Mexicana.
- Código Civil Federal
- Código de Comercio
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- Código de Procedimientos Civiles del D.F. y sus correlativos para cada estado

- Ley de Concursos Mercantiles
- Ley del Notariado para el D.F. y sus correlativos para cada estado
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y sus correlativos para cada estado
- Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros
- Ley del Banco de México;
- Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- Ley del Mercado de Valores
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal
- Reglamento de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal
- Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Impuesto al Activo

VIII.15.1 Constitución y Organización

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

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

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

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

VIII.15.2 Operaciones y Prohibiciones

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

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

Las Sofoles tienen prohibido realizar las siguientes operaciones:

- I. Captar recursos en términos distintos a los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las Reglas expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II. Celebrar operaciones y otorgar servicios en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de las políticas generales de la sociedad;
- III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las sociedades sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general;
- IV. Comerciar con mercancías y servicios de cualquier clase;
- V. Participar en sociedades distintas de las señaladas en las reglas aplicables y explotar por su cuenta o de terceros establecimientos mercantiles o industriales o fincas rústicas. La CNBV podrá autorizar que continúe su explotación cuando las reciban en pago de créditos o para aseguramiento de los ya concertados, sin exceder del plazo de un año cuando se trate de inmuebles urbanos y de dos años cuando se trate de establecimientos mercantiles o industriales, o de inmuebles rústicos.
- VI. Destinar los recursos que capten a fines distintos de los permitidos en la Ley de Instituciones de Crédito y las reglas expedidas por la SHCP, y
- VII. Realizar operaciones no autorizadas por la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

VIII.15.3 Regulación Prudencial

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

Los principales conceptos de dichas disposiciones se enumeran a continuación:

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

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

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

VIII.15.4 Catálogo de cuentas de la CNBV

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

Reglas para Prevenir el Lavado de Dinero.

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

- Identificación del Cliente: Las Sofoles deben abrir y mantener un expediente con la información que se detalla en la regulación con el propósito de conocer a su clientela.
- Reporte sobre Operaciones Sospechosas: Debe de presentarse un reporte a la Procuraduría Fiscal de la Federación cuando en alguna operación se realicen pagos con instrumentos monetarios (efectivo, cheques de viajero o oro y plata amonedados) por arriba de ciertos límites.
- Reporte sobre Operaciones Relevantes: Deben presentar también reportes sobre operaciones cuya cuantía no sea superior a la mencionada en el párrafo anterior, pero que por su naturaleza exista la suposición de que pudieran ser objeto de lavado de dinero. La definición de dichas operaciones debe estar contenida en los manuales elaborados por las Sofoles y autorizados por la Procuraduría Fiscal de la Federación.
- Capacitación y Difusión: El personal debe conocer las reglas y los procedimientos aplicables.

VIII.15.5 Sanciones y Delitos

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

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

VIII.15.5 Protección de los Intereses del Público

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

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

VIII.15.6 Autoridades Regulatorias:

Crédito y Casa está regulada por las siguientes autoridades:

- Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- Banco de México;
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- Comisión para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

VIII.15.7 Regulación por parte de SHF

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

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

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

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

VIII.15.7.1 Composición accionaria.

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

- a) Los intermediarios financieros cuyos socios, promotores de vivienda o constructores, cuenten en su conjunto con la tenencia accionaria superior al 10 por ciento.
- b) Las sociedades financieras cuyos socios personas físicas o morales detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más del 25 por ciento del capital en los términos señalados en el punto 5.6 siguiente.

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

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

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

VIII.15.7.2. Cartera Vencida.

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

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

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

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

VIII.15.7.3. Diversificación de la Cartera.

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

Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.

El saldo insoluto de los créditos que el intermediario financiero otorgue sin garantía hipotecaria o fiduciaria, más los créditos cuya garantía hipotecaria o fiduciaria sea inferior a la relación uno a uno en su originación, exceptuando las operaciones de financiamiento entre intermediarios financieros, no deberá ser mayor del 30 por ciento de su capital contable.

Saldo insoluto máximo de créditos para la construcción.

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

El saldo de los créditos será revisado mensualmente.

VIII.15.7.4. Apalancamiento.

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

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

VIII.15.7.5. Créditos Relacionados.

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su Consejo de Administración para celebrar

operaciones en las que se otorguen créditos con recursos de la SHF y con otros recursos, a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes relacionados.

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

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

VIII.15.7.6. Calificación de Cartera.

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

2002	2003	2004	2005
BB-	BB	BB+	BBB-

VIII.15.7.7. Incumplimiento a Regulación SHF.

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

VIII.15.7.8. Disposiciones Transitorias.

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

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

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

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

VIII. 16. Control Interno

Crédito y Casa, a través del área de contraloría interna, ha establecido suficientes políticas y procedimientos de control interno que ofrecen la seguridad razonable de que las operaciones se efectúan, contabilizan y se informan de conformidad con los lineamientos establecidos por su administración, de acuerdo a los PCGA y sus criterios de aplicación. La Fideicomitente considera que su plataforma de tecnología de información de punta, así como la misma estructura organizacional, le brindan las herramientas necesarias para hacer una correcta aplicación de sus políticas y procedimientos. Asimismo, la Fideicomitente ha establecido y aplica en forma periódica procesos de auditoría interna a sus diferentes procesos operativos.

El control interno de la Fideicomitente se rige por varias políticas y procedimientos, que van desde la entrega de los servicios que presta la Compañía, hasta la manera en que los bienes y servicios que requiere la Fideicomitente son adquiridos, y se desarrolla como un análisis de auditoría operativa y financiera, de operaciones registradas en los estados financieros de Crédito y Casa

a) Auditoría operativa; Consiste en la valoración independiente de todas las operaciones de la empresa, la cual se realiza de forma objetiva y sistemática, para determinar si se llevan cabo las políticas, los procedimientos y las normas establecidas.

b) Auditoría Financiera.- Consiste en emitir una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros en los

aspectos de registro, valuación, presentación y revelación en cumplimiento con la regulación contable emitida por la Comisión Nacional Bancaria y Valores de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

f.

f.

IX. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

IX.1 Información Financiera Seleccionada

La información financiera de la Compañía que se presenta a continuación con respecto de cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005 se deriva de, y debe ser leída junto con, y está sujeta en su totalidad, a la información contenida en los estados financieros de la Compañía, incluyendo las notas respectivas, que se contienen en otra parte de este Prospecto. Los estados financieros de la Compañía son preparados de conformidad con PCGA en México. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005 fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG)

A continuación se presenta información financiera resumida para los años terminados el 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005, actualizada a Pesos de poder adquisitivo constantes al 31 de diciembre de 2005:

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

(Cifras en miles de Pesos Constantes al 31 de diciembre de 2005(1))

	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
Activos			
Disponibilidades	129,609	105,162	121,631
Inversiones	158,526	240,313	238,071
Cartera de Créditos a la Vivienda Vigente	17,504,415	17,304,465	13,314,294
Cartera de Créditos a la Vivienda Vencida	559,532	321,420	275,974
Menos: Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	211,090	200,721	138,448
Cartera de Créditos a la Vivienda Neta	17,852,857	17,425,164	13,451,820
Créditos Puente Disponibles para Bursatilizar	-	363,660	-
Otras Cuentas por Cobrar	325,700	310,317	258,693
Derechos Fiduciarios	5,914	14,079	12,271
Bienes Adjudicados o Recibidos como Dación en Pago	188,893	26,207	17,976
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto	60,440	65,441	61,489
Impuesto Sobre la Renta Diferido	61,096	80,189	28,032
Otros Activos, Neto	138,167	147,141	154,345
Total Activo	18,921,202	18,777,673	14,344,328
Pasivos			
Pasivos Bursátiles	800,000	823,200	444,840
Prestamos Bancarios y de Otros Organismos	16,633,874	16,408,040	12,564,483
Otras Cuentas por Pagar:			
ISR por Pagar	1,114	127,911	17,775
Acreedores Diversos	273,369	308,443	450,939
Total Pasivo	17,708,357	17,667,594	13,478,037
Capital			
Capital Contribuido:			
Capital Social	343,094	343,094	310,909
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	192,009	192,009	171,665
Capital Ganado:			
Reservas de Capital	48,451	38,889	35,584
Utilidades Retenidas	589,792	408,095	345,328
Efecto Inicial del ISR Diferido	(5,712)	(5,712)	(5,712)
Insuficiencia en la Actualización del Capital Contable	(57,555)	(57,555)	(57,555)

Resultado Neto	102,766	191,259	66,072
Total Capital Contable	1,212,845	1,110,079	866,291
Total Pasivo y Capital Contable	18,921,202	18,777,673	14,344,328

Actualizadas mediante UDIs a partir del 1 de enero de 2000, conforme a los Criterios Contables (Criterio A-2, Factor de Actualización, párrafo 37).

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

(Cifras en miles de Pesos Constantes al 31 de diciembre de 2005(1))

	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
Ingresos por Intereses	1,860,519	1,943,777	1,510,108
Gastos por Intereses	(1,450,803)	(1,347,752)	(956,890)
Resultado por Posición Monetaria Neto	(15,327)	(40,236)	(26,022)
Margen Financiero	394,389	555,789	527,196
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(71,041)	(126,838)	(55,337)
Comisiones y Tarifas Cobradas	501,708	466,643	473,929
Ingresos Totales de la Operación	825,056	895,594	945,788
Gastos de Administración	(660,762)	(685,969)	(844,939)
Resultado de la Operación	164,294	209,625	100,849
Otros Productos Neto	10,612	98,042	19,943
Resultado Antes de Impuesto Sobre la Renta (ISR)	174,906	307,667	120,792
ISR Causado	(53,047)	(168,558)	(98,593)
ISR Diferido	(19,093)	52,150	43,873
Resultado Neto	102,766	191,259	66,072

(1) Actualizadas mediante UDIs a partir del 1 de enero de 2000, conforme a los Criterios Contables (Criterio A-2, Factor de Actualización, párrafo 37).

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de Pesos Constantes al 31 de diciembre de 2005(1))

	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
Actividades de operación:			
Resultado neto	102,766	191,259	66,072
Partidas aplicadas a resultados que no requieren (generan) recursos:			
Depreciación y amortización	14,374	14,730	14,490
Estimación preventiva para riesgos crediticios	71,041	35,468	55,337
Reserva preventiva para créditos disponibles para bursatilización	-	91,370	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,576)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	19,093	(52,150)	(43,873)
Recursos generados por la operación	205,698	280,677	92,026
(Aplicación) generación de recursos de partidas relacionadas con la operación:			
Cartera de créditos a la vivienda	(498,734)	(4,008,812)	(2,584,959)

Inversiones	81,787	(2,241)	57,770
Otras cuentas por cobrar	(15,383)	(51,624)	(190,730)
Créditos puente disponibles para bursatilización	363,660	(455,030)	-
Derechos fiduciarios	8,165	(1,808)	-
Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago	(162,686)	(8,231)	(2,242)
Otras cuentas por pagar	(161,871)	(32,361)	144,285
Recursos utilizados en actividades de operación	(179,364)	(4,279,430)	(2,483,850)
Actividades de Financiamiento:			
Pasivos bursátiles	(23,200)	378,360	176,121
Prestamos bancarios y de otros organismos	225,834	3,843,557	2,373,550
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	52,529	(36,890)
Recursos generados por actividades de financiamiento	202,634	4,274,446	2,512,781
Actividades de Inversión:			
Adquisición de Inmuebles, mobiliario y equipo	(5,344)	(18,683)	(19,396)
Disminución (aumento) de otros activos	6,521	7,197	(2,522)
Recursos generados por (utilizados en) actividades de inversión	1,177	(11,486)	(21,918)
Aumento (disminución) de disponibilidades	24,447	(16,470)	7,013
Disponibilidades:			
Al principio del año	105,162	121,632	114,618
Al final del año	129,609	105,162	121,631

(1) Actualizadas mediante UDIs a partir del 1 de enero de 2000, conforme a los Criterios Contables (Criterio A-2, Factor de Actualización, párrafo 37).

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
(Cifras en miles de Pesos Constantes al 31 de diciembre de 2005(1))

	Capital Contribuido			Capital Ganado			Total del capital contable	
	Capital social	Aportaciones futuros aumentos de capital	Reservas de capital	Utilidades retenidas	Insuficiencia actualización del capital contable	Efecto inicial de ISR diferido		Resultado neto
Saldos al 31 de diciembre de 2003	\$ 310,909	171,665	35,584	345,328	(57,555)	(5,712)	66,072	866,291
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:								
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	3,305	62,767	-	-	(66,072)	-
Capitalización de aportaciones para futuros aumentos de capital	32,185	(32,185)	-	-	-	-	-	-
Incremento en aportaciones para futuros aumentos de capital	-	52,529	-	-	-	-	-	52,529
Movimientos inherentes a la utilidad integral:								
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	191,259	191,259
Saldos al 31 de diciembre de 2004	343,094	192,009	38,889	408,095	(57,555)	(5,712)	191,259	1,110,079
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:								
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	9,562	181,697	-	-	(191,259)	-
Movimiento inherente a la utilidad integral:								
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	102,766	102,766
Saldos al 31 de diciembre de 2005	\$ 343,094	192,009	48,451	589,792	(57,555)	(5,712)	102,766	1,212,845

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

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.

IX.2.1. Resultados de Operación

Las cifras presentadas en esta sección son cifras aproximadas en Pesos constantes al 31 de diciembre de 2005.

IX.2.1.1 Análisis Comparativo al 31 de diciembre de 2005 y 2004

Ingresos por Intereses:

Para el 31 de diciembre de 2005, los ingresos por intereses registraron un aumento en términos reales del 4.3% comparado con el mismo plazo del año anterior, alcanzando la cantidad de \$1,861 millones de pesos. Este aumento en los ingresos de la compañía obedece al crecimiento que la cartera reportó.

Ingresos totales de la operación:

Los ingresos totales al cuarto trimestre de 2005 decrecieron un 7.88% con respecto al mismo período del año anterior, al pasar de \$896 millones a \$825 millones al 31 de diciembre de 2005. La caída en los ingresos totales es originada por una reducción en el margen financiero.

Gastos de administración:

Los gastos de administración reportaron una disminución del 3.7% en términos reales, pasando de \$686 millones a \$661 millones al 31 de diciembre de 2005. Esta reducción en los gastos administrativos obedece al plan de eficiencia en reducción de gastos que implementó la Compañía desde finales de 2004. De esta forma se mantiene la tendencia en la reducción de gastos de administración que se empezó a observar desde el 2004

Resultado Neto:

El resultado neto observa una caída del 46.3% al pasar de \$191 millones a \$103 millones al 31 de diciembre de 2005. Dicha caída se debe primordialmente al efecto que tuvieron las utilidades durante el 2004 como resultado de una sentencia favorable del juicio de amparo relativo al Artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; situación que permitió a la sociedad reconocer en el 2004 un beneficio de \$101 millones. A la fecha aún no se obtiene la sentencia favorable del juicio de amparo para el IVA 2005, motivo por el cual el ejercicio correspondiente al 2005 no refleja beneficio alguno.

Activos totales:

Los activos totales de la Compañía presentaron un incremento del 0.8% en términos reales llegando a \$18,921 millones, aumento que se debe primordialmente al continuo crecimiento de la cartera neta consolidada, cuyo aumento durante 2005 fue de 2.45%, ésta cartera neta aumenta no obstante la caída en el saldo insoluto de los créditos puente y a la venta de cartera individual a Gmac por \$876 millones de pesos.

Cartera vencida:

Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía contaba con cartera vencida por un monto de \$560 millones, lo que representaba aproximadamente el 3.1% de su cartera bruta total. La Compañía ha experimentado un crecimiento en sus niveles de cartera vencida durante 2005. Cabe mencionar que el deterioro en dicha cartera se ha venido comportando de manera similar en el resto de las Sofoles Hipotecarias.

Capital:

El capital contable de la Compañía creció en términos reales en un 9.3% pasando de \$1,110 millones a \$1,213 millones al 31 de diciembre de 2005. Lo que representa un aumento de \$103 millones durante los últimos 12 meses de operación de la empresa.

IX.2.1.2. Análisis Comparativo de los Ejercicios Terminados el 31 de Diciembre de 2004 y 2003

Ingresos Totales de la Operación:

Los ingresos netos para el 2004 fueron de \$895.6 millones, lo que representa un decrecimiento marginal del 5.3% con respecto al 2003 fecha en que los ingresos ascendieron a \$945.8 millones. Las razones para este comportamiento se deben a la reducción en el margen financiero por un incremento en el costo de fondeo, así como un incremento del 129% en el nivel de reservas creadas, mismas que crecieron de \$55.3 millones al final del 2003 a \$126.8 millones para finales del 2004.

Gastos de administración:

En el 2004 hay una reducción importante en los gastos de administración, al pasar de \$845.0 millones en el 2003 a \$685.9 millones en el 2004, lo que significa una reducción del 19%. Lo anterior no obstante que la cartera neta creció en un 29.5% durante el 2004. Este incremento en la eficiencia de la Sofol es el resultado de cambios en diversos sistemas de operación implementados durante el 2003, y que comenzaron a dar frutos en el 2004.

Resultado Neto:

El resultado neto generado durante el 2004 ascendió a \$191.3 millones, lo que representa un incremento en términos reales del 189% con respecto al 2003. Este nivel de utilidades es el resultado de una reducción en los gastos de administración, así como el aumento de ingresos en el rubro de otros productos, y que se originan primordialmente por ingresos extraordinarios resultado de una sentencia favorable del juicio de amparo relativo al artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Activos totales:

Los activos totales de la Compañía presentaron un crecimiento del 30.9% durante el 2004, alcanzando la cifra del \$18,777.7 millones, crecimiento impulsado por un aumento en la cartera de crédito neta del 29.5%. Es importante mencionar que este significativo crecimiento de la cartera se da únicamente en los créditos individuales, pues el saldo insoluto de la cartera puente disminuyó durante el 2004 como resultado de una política prudencial de Crédito y Casa ante un entorno de sobreoferta de vivienda terminada en algunos estados de la República Mexicana.

Cartera vencida:

La cartera vencida creció durante el 2004 en un 16.5% para alcanzar los \$321.4 millones, crecimiento que va en línea con el aumento en la cartera neta de la Compañía, y que se encuentra en niveles similares a los de otras Sofoles. Cabe mencionar que este análisis no considera la cartera puente afectada en un fideicomiso en octubre del 2004 y vendida el 29 de abril del 2005, operación que se detalla en el presente documento en el numeral VII.14.1 *Venta de Cartera Puente*

Capital:

El capital de la Empresa alcanzó al cierre del 2004 los \$1,110 millones lo que significa un incremento del 28.1% con respecto al 2003. Dicho aumento tiene su origen en dos componentes; por un lado están las utilidades que al ser retenidas son capitalizadas, adicional al punto anterior, también se presentó un incremento en las aportaciones para futuros aumentos de capital por parte de los accionistas actuales durante el primer semestre del año, dicho incremento fue de \$53 millones

IX.3. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Las cifras en esta sección se presentan a Pesos constantes al 31 de diciembre de 2005.

IX.3.1. Fuentes de Liquidez y Financiamiento

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

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

IX.3.2. Endeudamiento

El saldo de la deuda de la Compañía al 31 de diciembre de 2005 era de \$17,433.9 millones. La tabla que se muestra a continuación presenta un desglose de la deuda de la Compañía a la fecha antes mencionada.

Fondeador	Monto (millones de pesos)	Porcentaje
FOVI / SHF	15,494.4	89.8%
Fovissste	23.2	0.1%
Banca de desarrollo	334.7	1.9%
Banca comercial	781.6	4.5%
CB a corto plazo	800.0	4.6%
Total	17,433.9	100.0%

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

Fondeador	Monto (millones de pesos)	Concepto
FOVI / SHF	1,361.2	Créditos individuales Prosave
Cartera GMAC	871.3	Créditos Vendidos a GMAC
Bursátil	<u>1,000.0</u>	Créditos Puente
Total	2,242.5	

De las tablas anteriores se observa la dependencia que la Compañía todavía tiene para su fondeo por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal. Sin embargo esta dependencia ha ido disminuyendo; al 31 de diciembre de 2005, de la cartera de Créditos Puente que la empresa administraba (tanto propia como de terceros) y que era de \$3,073.9 millones, solamente el 10.6% era financiada con recursos FOVI/SHF, el resto se fondeaba con emisiones bursátiles, fondeo bancario y en menor proporción recursos propios de la Compañía.

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

IX.3.3. Perfil de Deuda Contratada

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

exceden dicho plazo.

Los activos y pasivos de Crédito y Casa se encuentran "calzados" tanto en el plazo, como en sus condiciones (estructura de la tasa). La deuda contratada para el financiamiento de créditos a la construcción se encuentra contratada a tasa flotante, primordialmente TIEE. Mientras que para el fondeo de créditos individuales se cuenta con una estructura de tasa fija, ya sea en pesos ó en UDIS.

Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía contaba con pasivos a corto plazo contratados con instituciones bancarias y organismos gubernamentales, o representados por emisiones de certificados bursátiles a corto plazo por un monto total de \$800 millones de pesos.

Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía contaba con pasivos a largo plazo contratados con instituciones bancarias y organismos gubernamentales por un monto total de \$16,633.9 millones. Dada la naturaleza de los activos de la Compañía la mayor parte de su deuda contratada es a largo plazo, y está representada por líneas crediticias con vencimientos superiores a los 20 años.

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

IX.3.4. Tesorería

Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía contaba con \$129.6 millones en saldos en efectivo y \$158.5 millones en inversiones. La principal política de tesorería de la Compañía consiste en mantener el menor efectivo posible en caja y utilizar la totalidad de los recursos disponibles en la originación de créditos.

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

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

IX.3.5. Créditos y Adeudos Fiscales; Inversiones en Capital

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

IX.3.6. Operaciones fuera de Balance

El 20 de marzo del 2003, la Compañía constituyó un programa de certificados bursátiles conforme al amparo del cual se realizaron 2 emisiones de certificados bursátiles por un monto total de \$500 millones por emisión. Dichas emisiones se realizaron mediante la constitución de un fideicomiso de Banco Invex. Los certificados bursátiles emitidos al amparo de dicho programa están respaldados por cartera hipotecaria originada por la Compañía y transferida al fideicomiso constituido para este propósito. Conforme a los Criterios Contables, la Compañía no ha registrado dichas operaciones en su balance, aunque se ven reflejadas en cuentas de orden. Lo anterior debido a que en la operación de transferencia de cartera al fideicomiso se considera como una venta real

X. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2003, 2004 y del 2005, y que son presentados en este prospecto fueron auditados por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

En opinión de KPMG, los estados financieros para los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2003, 2004 y 2005, presentan razonablemente, en todos los aspectos relevantes, la situación financiera de Hipotecaria Crédito y Casa, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera para los años que se mencionan, lo anterior de conformidad con las bases contables emitidas por la CNBV

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



2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

En el curso normal de sus operaciones, Crédito y Casa lleva a cabo transacciones con partes relacionadas, sin embargo, a partir del entrada en vigor del artículo quinto transitorio de las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, se dejaron de otorgar créditos a la construcción a partes relacionadas, esto a partir del 31 de mayo de 2004.

Los estados financieros auditados, incluidos como anexos al presente prospecto, presentan los saldos de las operaciones realizadas con partes relacionadas. Cabe destacar que las dos operaciones más importantes en este sentido se refieren a: (i) la prestadora de servicios de personal, que se detalla en el punto VIII.6 "Recursos Humanos" del presente prospecto, y (ii) la venta de cartera de créditos puente que se describe a detalle en el punto VIII.14.1 "Venta de Cartera Puente".

3. Administradores

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

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

Mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de Crédito y Casa de fecha 26 de abril del 2005, se designó al actual consejo de administración de la Compañía para quedar integrado como se indica más adelante, manteniéndose en funciones hasta que tomen posesión del cargo los consejeros que se nombren en la asamblea general anual ordinaria de accionistas de 2006, o en cualquier otra fecha que la misma asamblea determine:

Consejero	Cargo	Antigüedad en el Consejo
José Ignacio De Nicolás Gutiérrez	Presidente	8 años
Jesús Héctor Kuroda San	Secretario de Consejo	8 años
Agustín Francisco Coppel Lukken	Tesorero	8 años
Eustaquio Tomás De Nicolás Gutiérrez	Consejero	8 años
Eustaquio De Nicolás Vera	Consejero	8 años

El señor Carlos Alberto Castro Vega es el comisario de la Compañía.

Principales Funcionarios

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

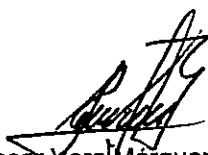
Nombre	Puesto	Edad	Antigüedad en la Compañía	Experiencia en el Sector
Héctor Zazueta Chávez	Director General	41	3	10
Juan Carlos Torres Cisneros	Vicepresidente de Finanzas	41	8	19
José Juan Tamayo Félix	Director de Operaciones Director de Administración y	40	2	2
Cesar Augusto Vera Márquez	Finanzas	42	2	6
Blanca Báez Soto	Directora Jurídica	30	5	8
Miguel Angel Páramo Calderón	Subdirector de Riesgos	31	1	5
Luis Felipe Rubalcava Moreno	Director de Ingeniería y Tecnología	39	2	5
Víctor Hugo Valenzuela	Director de Originación	34	7	7
Javier Estrada Álvarez	Director de Crédito Directora de Administración de	52	7	8
Maria Isabel Araiza Camarillo	Créditos	34	5	5
Miguel Pablo Hernández	Director de Recursos Humanos	39	1	1
Agustín Gómez del Campo	Director de Fondeos	37	4	9

XI.PERSONAS RESPONSABLES

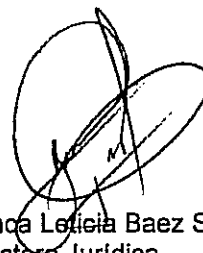
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisión contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que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



Héctor Zazueta Chávez
Director General



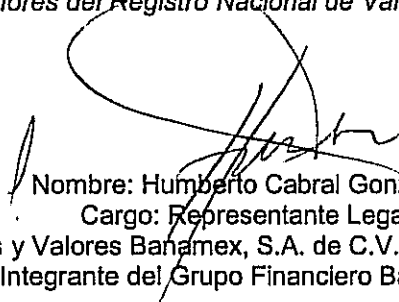
Cesar Vera Márquez
Director de Administración y
Finanzas



Bianca Leticia Baez Soto
Directora Jurídica

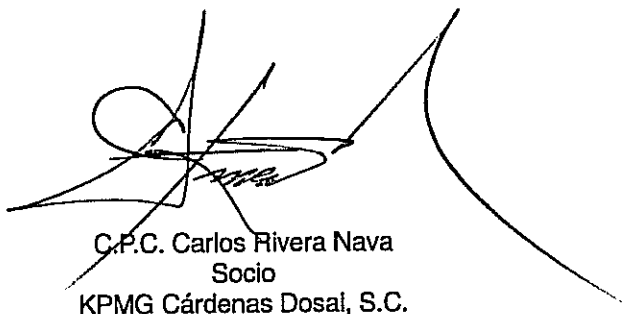
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario 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 la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y en Bolsa."



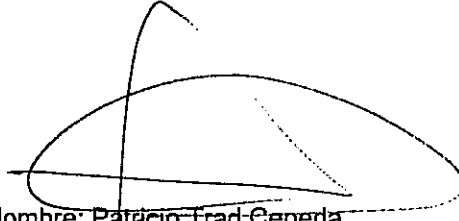
Nombre: Humberto Cabral González
Cargo: Representante Legal
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo Financiero Banamex

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



C.P.C. Carlos Rivera Nava
Socio
KPMG Cárdenas Dosai, S.C.

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



Nombre: Patricio Frad Cepeda
Cargo: Socio de Mijares, Angoltia, Cortés y Fuentes, S.C.

XII. ANEXOS

1. Contrato Marco

20

2

2. Opinión Legal

