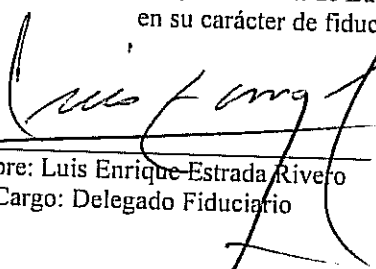
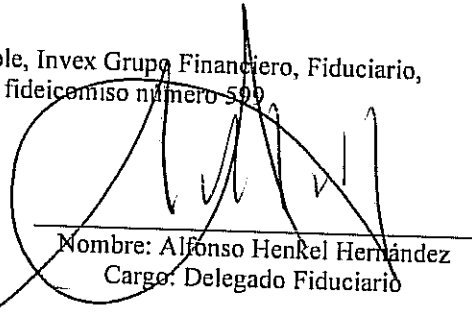


**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

**DEFINITIVE PROSPECTUS.** These securities have been registered with the 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 Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario,  
en su carácter de fiduciario en el fideicomiso número 599

  
Nombre: Luis Enrique Estrada Riveo  
Cargo: Delegado Fiduciario

  
Nombre: Alfonso Henkel Hernández  
Cargo: Delegado Fiduciario



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

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

**PROGRAMA NO REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS  
POR UN MONTO DE HASTA \$4,000'000,000.00 (CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.),  
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSION.**

Bajo el presente Programa, se contempla una sola emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual se realizará una Colocación inicial y una o varias Colocaciones adicionales (Reaperturas), con las mismas características de la Colocación inicial hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), entre otras características, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Colocación, serán acordados en el momento de cada Colocación y se contendrán en el Suplemento. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán denominados en Unidades de Inversión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A serán denominados "BORHIS" (Bonos Respaldados por Hipotecas).

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

**Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles Serie B:** CREYCB 06U, única para la Colocación Inicial y las Reaperturas de la Emisión.

**Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles Serie B:** CREYCB 06-2U, única para la Colocación Inicial y las Reaperturas de la Emisión.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Patrimonio del 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, junto con sus frutos, productos y accesorios.

**Fines del Fideicomiso Emisor:** La finalidad del Fideicomiso Emisor es la afectación de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios fideicomitados, 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 Fiduciarios y su colocación entre el gran público inversionista.

**Fuente de Pago:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, integrado principalmente por la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles está relacionada con el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos Hipotecarios, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

**Monto Total Autorizado del Programa sin Revolvencia:** \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión.

**Vigencia del Programa:** El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de 3 años a partir de la autorización del Programa por la CNBV.

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

**Denominación:** Unidades de Inversión (UDIS).

**Valor Nominal:** El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será de 100 (Cien) UDIS cada uno.

**Monto de Aforo:** La cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:  $\text{Monto Aforo} = \text{SICHV} + \text{EFEN} - (\text{SICBF} - \text{FONDO})$ . Donde: (i) SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes cedidos al Fiduciario; (ii) EFEN = Efectivo Fideicomitado no destinado a la adquisición de créditos hipotecarios; (iii) SICBF = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación; y (iv) FONDO = Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios. Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha.

**Monto de Aforo Inicial:** La cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:  $\text{Monto de Aforo Inicial} = 0.01 * \text{SICHV}$ . Donde: SICHV = Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes. Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha. En la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Monto de Aforo deberá ser mayor o igual al Monto de Aforo Inicial.

**Monto de Aforo Objetivo:** La cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula: Monto de Aforo Objetivo = 0.047 \* SICHV. Donde: SICHV = Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes. Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha.

**Plazo de Vigencia de la Emisión:** Será determinado individualmente en el momento de cada Colocación al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser mayor a 29 años ni menor a 10 años, contados a partir de la fecha de la Colocación inicial. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se coloquen al amparo del Programa, tanto en la Colocación inicial como en cualquiera de las Reaperturas de la Emisión, tendrán la misma Fecha de Vencimiento.

**Tasa de Interés:** Se fijará la tasa de interés anual bruta para toda la Emisión de acuerdo con la tasa que se determine en la primera Colocación, y ésta se mantendrá durante toda la vigencia de la Emisión.

**Fecha de Pago de Intereses:** Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagados el día 25 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en el caso de que dicha fecha no sea un día hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

**Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:** Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 cupón respectivo, 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 Fiduciarios en circulación.

**Amortización:** En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario deberá pagar a cada Tenedor el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Antes de dicha Fecha, los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán pagar, en cada Fecha de Pago, Amortización Anticipada de Principal y Amortización Adicional Anticipada de Principal sin tener que pagar prima por prepagó alguna.

**Amortización Anticipada de Principal:** Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que corresponderán a la suma de la totalidad del Componente de Principal en una Fecha de Pago a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Amortización Adicional Anticipada de Principal:** Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Emisor deberá la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que efectuar por el monto total que integre el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios que mantenga el Fideicomiso, en el entendido de que dicha amortización se realizará a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Fondo de Efectivo para la Adquisición de Créditos Hipotecarios:** Se integra por la cantidad en efectivo que provenga de cualquier Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B

**Fideicomisarios en Tercer Lugar:** Los tenedores de las Constancias.

**Constancias:** El Fiduciario emitirá una o más Constancias para su entrega a la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

**Acto Constitutivo:** Las Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto se efectuarán por el Fiduciario Emisor, conforme a los Títulos que documenten cada una de las Colocaciones y cumpliendo con las características relativas a un BORHI, por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles Serie A.

Sin perjuicio de lo anterior, la Emisión se realizará por cuenta del Fideicomiso Irrevocable número 599 de fecha 11 de diciembre de 2006 celebrado por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común. La finalidad del Fideicomiso es la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de Créditos Hipotecarios.

**Depositario:** S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores (“Indeval”).

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Fiduciario y en su carácter de Emisor de los mismos, en los términos descritos en el 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 Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Garantía de Pago por Incumplimiento:** Significa, en su caso, aquella garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF le otorgue a la Fideicomitente, en virtud de la cual la SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar un porcentaje promedio ponderado del 24.9% del monto de principal y de los intereses ordinarios vencidos y no pagados de los Créditos Hipotecarios Vencidos, en los términos y condiciones previstos en dicha garantía.

**Seguro de Crédito a la vivienda:** Significa, el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue la Aseguradora a la Fideicomitente, en virtud de la cual la Aseguradora se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de

aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

**Cobertura de Flujos:** La diferencia negativa o positiva que pueda presentarse entre el incremento de la UDI y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de cada Crédito Hipotecario aportado al Fideicomiso Emisor será cubierto por la SHF. Para tal efecto el Fiduciario celebrará un contrato de intercambio de flujos con la SHF.

**Precio de Colocación:** Será determinado en cada Colocación de acuerdo a la tasa de interés de la Emisión, a las condiciones prevalecientes en el mercado en ese momento, y a las posturas que se reciban de los participantes de cada subasta.

**Fecha de Emisión:** Significa, la fecha en que se realice la Colocación inicial o alguna Reapertura de la Emisión, de conformidad con el Suplemento.

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; 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.

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**Responsabilidad de Pago:** El patrimonio del Fideicomiso es la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las personas participantes en la presente Emisión incluyendo el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Intermediario Colocador y el Representante Común, no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de los pagos que deba hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar pago alguno a dichos participantes en la Emisión.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS



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



Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el número 2362-4.15-2006-016 en el Registro Nacional de Valores y serán objeto de cotización o inscripción 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 de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

México, D.F. a 13 de diciembre de 2006.

El presente Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página del Emisor [www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx), así como en la página del Fideicomitente [www.creditoycasa.com](http://www.creditoycasa.com)

Autorización CNBV para su publicación No. 153/516312/2006 de fecha 7 de diciembre de 2006

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL ADMINISTRADOR NO TENDRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO**

**DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.**

**EN VIRTUD DE LA POSIBILIDAD DE LLEVAR A CABO REAPERTURAS DE LA EMISIÓN, SE ANEXAN AL PRESENTE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA FIDEICOMITENTE QUE MÁS ADELANTE SE INDICAN.**

## INDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL .....	7
1. Glosario de Términos y Definiciones.....	7
2. Resumen Ejecutivo .....	211
2.1 Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	21
2.2. Estructura de la Operación .....	21
3. Factores de Riesgo .....	35
4. Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores .....	43
5. Documentos de carácter público.....	44
II. EL PROGRAMA .....	45
1. Características del Programa.....	45
3. Destino de los Fondos .....	51
4. Plan de distribución.....	52
5. Gastos relacionados con la oferta .....	53
6. Funciones del Representante Común .....	54
7. Nombres de personas con participación relevante en la oferta.....	55
III. LA COMPAÑÍA .....	56
1. Historia y desarrollo de la Emisora.....	56
2. Descripción del Negocio .....	57
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE .....	72
1. Información Financiera Seleccionada .....	72
2. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Fideicomitente .....	75
3. Estimaciones Contables Críticas.....	80
V. ADMINISTRACION .....	81
1. Auditores Externos .....	81
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	81
3. Administradores y Accionistas .....	81
VI. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO .....	
VII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIÓN MERCANTIL .....	
VIII DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA DE PAGO POR INCUMPLIMIENTO (CONTRATO NORMATIVO DE GARANTÍA).....	
IX. EXTRACTO DEL CONTRATO DE DEPÓSITO .....	
X. PERSONAS RESPONSABLES.....	83
XI. ANEXOS.....	107
i) Opinión Legal.....	107
ii) Contrato de Fideicomiso .....	
iii) Estados Financieros auditados de la Fideicomitente al 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003 e informes del Comisario .....	
iv) Estados Financieros internos de la Fideicomitente al 30 de septiembre de 2006.....	
v) Convenio de Colaboración.....	

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

<b>“Administración y Comisión Mercantil”</b>	Significa, las actividades de administración y comisión mercantil que el Fiduciario encarga y otorga a la Administradora, mediante el Contrato de Administración y Comisión Mercantil.
<b>“Administradora”</b>	Significa, Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Administradora de conformidad con el Contrato de Administración y Comisión Mercantil, o sus causahabientes.
<b>“Administrador Sustituto”</b>	Significa, aquella entidad que asuma el carácter de administrador y comisionista en sustitución de la Administradora para el caso que se dé por terminado el Contrato de Administración y Comisión Mercantil.
<b>“Aforo de Reapertura”</b>	Significa, para cada Fecha de Reapertura el nivel de aforo que, en su caso, determinen las Agencias Calificadoras para mantener la calificación más alta en escala local; en la inteligencia que el Aforo de Reapertura expresado como porcentaje, no podrá ser menor a lo que resulte mayor entre 1.0% y el Porcentaje de Aforo en la Fecha de Reapertura de la Emisión.
<b>“Aforo Inicial”</b>	Significa, 0.01 (cero punto cero uno) o 1.0% (uno punto cero por ciento).
<b>“Aforo Objetivo”</b>	Significa, 0.047 (cero punto cero cuarenta y siete) o 4.7% (cuatro punto siete por ciento).
<b>“Agencias Calificadoras”</b>	Significa, Standard & Poor’s, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V. y Moody’s de México, S.A. de C.V. Asimismo, dicho concepto podrá incluir a cualesquier otra agencia calificadora de valores que haya otorgado u otorgue en el futuro una calificación crediticia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Amortización Adicional Anticipada de Principal”</b>	Significa, para cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios que mantenga el Fideicomiso, en el entendido de que dicha amortización se realizará a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Amortización Anticipada de Principal”</b>	Significa, en cada Fecha de Pago, las amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor podrá efectuar, y que corresponderá a la suma de la totalidad del Componente de Principal en una Fecha de Pago a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Aportación Base”</b>	Significa, la aportación de Derechos de Crédito y/o efectivo que debe realizar la Fideicomitente previo a la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que se requerirá para cumplir con el Aforo Inicial, y que se complementará con el importe de la Colocación inicial para que el Fiduciario pague a la instituciones que han financiado la originación de los Créditos Hipotecarios, incluyendo a la SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesión), una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión.
<b>“Aportación Base para Reaperturas”</b>	Significa, el monto en Pesos que deberá, en su caso, aportar la Fideicomitente en cada fecha de celebración del Contrato de Cesiones Adicionales para que el Fiduciario pague a la institución que ha financiado a los Créditos Hipotecarios, incluyendo a la SHF, por su propio derecho o en su carácter de

	<p>fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesiones Adicionales) una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesiones Adicionales.</p>
<b>“Aportación por Colocación Bajo Par”</b>	<p>Significa, el monto que deberá ser aportado por la Fideicomitente, en la Fecha de Emisión o Fecha de Reapertura de la Emisión según corresponda, para que el Importe de la Colocación sea igual al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos en dicha Colocación en caso de que en una Colocación el Importe de la Colocación resulte inferior al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.</p>
<b>“Aseguradora”</b>	<p>Significa, con respecto a los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios y/o al Seguro de Crédito a la Vivienda, la o las instituciones de seguros que otorgan las coberturas a cada uno de los riesgos que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros.</p>
<b>“BMV”</b>	<p>Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable.</p>
<b>“BORHIS”</b>	<p>Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A respaldados por hipotecas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos al efecto por la SHF.</p>
<b>“Cantidades Excluidas”</b>	<p>Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal pagado hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.</p>
<b>“Cantidades Incluidas”</b>	<p>Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal pagado a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada en o después de la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre.</p>
<b>“Causa de Vencimiento Anticipado”</b>	<p>Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que se actualice una Causa de Vencimiento Anticipado, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a solicitar la amortización total de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios con los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado (cumpliendo con la prelación de pagos prevista en el presente Prospecto).</p>
<b>“Certificados Bursátiles Fiduciarios” ó “Certificados Bursátiles”</b>	<p>Significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.</p>
<b>“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A” ó “CB’s Serie A”</b>	<p>Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal inicial de 100 (cien) UDIs cada uno, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.</p>



<b>“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B” ó “CB’s Serie B”</b>	Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal inicial de 100 (cien) UDIs cada uno, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses.
<b>“Clientes”</b>	Significa, toda Persona física que reciba financiamientos de la Fideicomitente para la adquisición de una Vivienda, mediante la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.
<b>“CNBV”</b>	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>“Cobertura de Flujos”</b>	Significa la obligación de pago a cargo de SHF en relación con la variación que pueda presentarse entre el incremento del valor de la Unidad de Inversión (UDI) y la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario. Para tal efecto el Fiduciario y SHF celebrarán un contrato de intercambio de flujos en la forma establecida en el contrato de Fideicomiso.
<b>“Cobranza”</b>	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.
<b>“Colocación”</b>	Significa, la distribución mediante el ofrecimiento y venta entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario conforme a la Emisión, y se incluye tanto a la Colocación inicial como las Reaperturas de la Emisión.
<b>“Comité Técnico”</b>	Significa, el órgano de administración del Fideicomiso a que se refiere y que se constituye de conformidad con lo señalado en los términos previstos por el Artículo ochenta de la LIC.
<b>“Comisión por Administración”</b>	Significa, la contraprestación que la Administradora tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración y Comisión Mercantil.
<b>“Componente de Intereses”</b>	Tiene el significado atribuido en el apartado de Prelación de Pagos de este Prospecto.
<b>“Componente de Principal”</b>	Tiene el significado atribuido en el apartado de Prelación de Pagos de este Prospecto.
<b>“Constancias”</b>	Significa, las constancias que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar conforme al presente Contrato, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las Distribuciones que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso y, en general, la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos del Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con los mismos, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Sexta, inciso (g), del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Contrato de Administración y Comisión Mercantil”</b>	Significa, el Contrato de Administración y Comisión Mercantil que celebrarán la Administradora (o en su caso un Administrador Sustituto) y el Fiduciario.
<b>“Contrato de Apertura de Crédito”</b>	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en forma substancialmente igual al modelo de Contrato de Apertura de Crédito que celebra la Fideicomitente con los Clientes para documentar el financiamiento para la adquisición de una vivienda.
<b>“Contrato de Cesión”</b>	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebrarán la Fideicomitente y el Fiduciario respecto de la cesión de los Derechos de Crédito conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Contratos de Cesiones Adicionales”</b>	Significa, los contratos de cesión de derechos que celebren la Fideicomitente y el Fiduciario para los fines establecidos en la Cláusula Sexta, inciso (c), y en la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

<b>“Contrato de Depósito”</b>	Significa, el contrato de depósito celebrado entre la Fideicomitente y la Depositaria conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso respecto de la guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fideicomiso.
<b>“Contrato de Fideicomiso”</b>	Significa, el Contrato de Fideicomiso irrevocable base de la Emisión que se describirá en el Suplemento.
<b>“Convenio de Colaboración”</b>	Significa, el convenio de colaboración de fecha 25 de junio de 2004, celebrado entre la Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados.
<b>“Costo Real de FONDEO”</b>	Significa, en cualquier Fecha de Pago, la cantidad que deberá calcular el Fiduciario equivalente a la diferencia entre (i) la tasa ponderada de interés de la Serie A y la tasa ponderada de interés de la Serie B desde la Fecha de Reapertura de la Emisión que corresponda y hasta dicha Fecha de Pago, y (ii) el rendimiento total efectivamente recibido por la inversión de la Reserva de Costo de Acarreo en Inversiones Permitidas durante dicho plazo.
<b>“Crédito no Elegible”</b>	Significa, un Crédito Hipotecario que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad descritos en el presente Prospecto, o respecto del cual las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o en cualquier Contrato de Cesión Adicional no sean ciertas, veraces o correctas.
<b>“Créditos Hipotecarios”</b>	Significa, conjuntamente, los Créditos Hipotecarios Cofinanciados y los Créditos Hipotecarios HCC.
<b>“Créditos Hipotecarios Cofinanciados”</b>	Significa, los Créditos Hipotecarios que han sido otorgados simultáneamente por la Fideicomitente y el Infonavit en términos del Convenio de Colaboración, documentados en el mismo instrumento mediante contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en los que dicha garantía hipotecaria se constituyó y se inscribió en el registro público de la propiedad correspondiente (i) en primer lugar y grado a favor de la SHF, en su propio carácter, o en su carácter de fiduciario del FOVI, en la proporción y garantizando la porción del crédito otorgada por la Fideicomitente al Cliente con recursos de la SHF; (ii) en primer lugar y grado a favor del Infonavit, en la proporción y garantizando la porción del crédito otorgada por el Infonavit al Cliente; y (iii) en segundo lugar y grado a favor de la Fideicomitente, en la proporción y garantizando la porción del crédito otorgada por la Fideicomitente con recursos de la SHF.
<b>“Créditos Hipotecarios HCC”</b>	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que cede la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento, así como los créditos con garantía hipotecaria que la Fideicomitente cederá al Fiduciario mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento.
<b>“Crédito Hipotecario Vencido”</b>	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) existe un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago de más de ciento ochenta días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por Cobertura de Flujos, en su caso); (ii) si el Cliente en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso de acreedores, (iii) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Cliente tendiente a demandar el cobro de su Crédito Hipotecario o (iv) si a juicio de la Administradora se han cobrado al Cliente todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión.

<b>“Crédito Hipotecario Vigente”</b>	Significa, un Crédito Hipotecario que no sea un Crédito Hipotecario Vencido.
<b>“Criterios de Elegibilidad”</b>	Significa, aquellos requisitos y condiciones que deberán cumplir los Créditos Hipotecarios para que los mismos puedan ser cedidos al Fiduciario, mismos que se listan en el presente Prospecto.
<b>“Cuenta de Cobranza”</b>	Significa, la cuenta en Banco Invex, S.A., Institución de banca Múltiple, Invex Grupo Financiero a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario, en la que la Administradora deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y de los Derechos de Crédito Fideicomitados, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Comisión Mercantil y en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Cuenta del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios”</b>	Significa, la cuenta en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, que el Fiduciario abra a nombre del Fideicomiso para administrar los recursos que constituyan el Fondo de Efectivo para la Adquisición de Créditos Hipotecarios.
<b>“Cuenta General”</b>	Significa, la cuenta en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario en la que se depositarán todas las cantidades en efectivo que integren el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Comisión Mercantil y en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Depositaria”</b>	Significa, aquella sociedad con la que la Fideicomitente contrató los servicios de guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario.
<b>“Derecho de Crédito”</b>	Significa, conjuntamente, (i) los Créditos Hipotecarios y todos sus frutos y productos, incluyendo sin limitación, la totalidad de los derechos al cobro de la totalidad de las cantidades pagaderas a la Fideicomitente conforme a los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, las Hipotecas y demás garantías accesorias derivados de los Créditos Hipotecarios, (ii) los derechos derivados del Convenio de Colaboración (iii) la totalidad de los derechos de cobro y demás derechos derivados de los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, (iv) los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos respecto de cada Crédito Hipotecario, y (v) los derechos derivados de los Seguros relacionados con los Créditos Hipotecarios. Lo anterior, en el entendido que la definición de “Derechos de Crédito” no incluye las Cantidades Excluidas.
<b>“Derecho de Crédito Fideicomitado”</b>	Significa, cada Derecho de Crédito cedido por la Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales.
<b>“Día Hábil”</b>	Significa, cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas, las instituciones de crédito conforme al calendario que anualmente publica la CNBV.
<b>“Distribuciones”</b>	Significa, cada uno de los pagos y/o transferencias que efectúe el Fiduciario en términos y conforme a la prelación prevista en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Documentos del Fideicomiso”</b>	Significa, conjunta e individualmente: (i) el presente Contrato. (ii) los Contratos de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales que celebren la Fideicomitente y el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, (iii) el Contrato de Administración y Comisión Mercantil, (iv) el Contrato de Depósito, (v) el Contrato de Administración y Comisión Mercantil, que en su caso celebre el Fiduciario con el Administrador Sustituto, y (vi) el Contrato de Cobertura de Flujos que celebre el Fiduciario con el otorgante de la cobertura, (vii) el Convenio de Colaboración y (viii) el Prospecto y cualesquier suplementos y demás documentos relacionados con la Emisión o con la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Efectivo Fideicomitado”</b>	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del

Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, todas las cantidades de efectivo recibidas por el Fiduciario, o por la Administradora por cuenta y orden del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Comisión Mercantil, así como (I) Los provenientes del ejercicio de los Derechos de Crédito Fideicomitados derivados de (i) la Cobertura de Flujos, (ii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, (iii) los Seguros, (iv) el Producto Neto de Liquidación, (v) las cantidades que la Fideicomitente pague al Fiduciario por concepto de recompra de Créditos no Elegibles, y (vi) las demás cantidades en efectivo, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, (II) el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios, y las cantidades en efectivo, en su caso, a que se refiere la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, y (III) la Reserva de Interés a que se refiere la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

**“Efectivo Fideicomitado no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios”**

Significa, el Efectivo Fideicomitado menos el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios.

**“Emisión”**

Significa, la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios llevada a cabo por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y que será hecha por el Fiduciario en los términos y condiciones y conforme a las instrucciones del Comité Técnico; lo anterior, conforme a lo establecido en el inciso (e) de la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los requisitos previstos por la LMV que resulten aplicables. Lo anterior, en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser emitidos y colocados entre el público inversionista en una o más Colocaciones. No obstante lo anterior, cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales que se emitan con motivo de una Reapertura de la Emisión formarán parte de la Emisión para todos los efectos a que haya lugar.

**“Emisor”**

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

**“Exceso de Margen Financiero”**

Significa, en relación con la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio del Fideicomiso, un excedente no menor a 3.2% (tres punto dos por ciento) que resulte de restar a la Tasa de Interés Neta ponderada promedio de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio del Fideicomiso, la tasa de interés ponderada promedio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**“Expedientes de Crédito”**

Significan, los expedientes de crédito que la Fideicomitente mantiene respecto a cada Crédito Hipotecario, el cual contiene, como mínimo, el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca respectiva, con la evidencia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y que serán entregados a la Depositaria conforme al Contrato de Depósito.

**“Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios”**

Significa, respecto de la Colocación inicial, el 99%, y respecto de cada Fecha de Reapertura de la Emisión, el resultado de aplicar la siguiente fórmula expresado porcentualmente:

$$FAC = 1 - AR$$

Donde

FAC = Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

AR = Aforo de Reapertura.

**“Fecha de Cesión”**

Significa, la fecha de celebración del Contrato de Cesión o la fecha de celebración de cada Contrato de Cesiones Adicionales.

**“Fecha de Corte”**

Significa, para la primera Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el día 30 de noviembre de 2006. Asimismo, con respecto a las Reaperturas de la Emisión, la fecha que se señale en el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo.

<b>“Fecha de Determinación”</b>	Significa, 2 (dos) Días Hábiles con anterioridad a cada Fecha de Pago, en la cual el Representante Común entregará el Reporte de Distribuciones y determinará las Distribuciones a pagar en la siguiente Fecha de Pago conforme a la prelación de pagos que se establece en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fecha de Emisión”</b>	Significa, el 13 de diciembre de 2006, que corresponde a la fecha de la primera Colocación.
<b>“Fecha de Pago”</b>	Significa, el día 25 de cada mes o, de resultar día inhábil, el Día Hábil inmediato posterior en la cual se realizarán las Distribuciones previstas en la Cláusula Décima Séptima, bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con lo indicado en el título que documente tales Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido de que la primera Fecha de Pago será el día 25 de enero de 2007.
<b>“Fecha de Reapertura de la Emisión”</b>	Significa, cualquiera de las fechas (distinta de la Fecha de Emisión) en que se realice la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales, en un período no mayor a un año a partir de la Fecha de Emisión.
<b>“Fecha de Vencimiento”</b>	Significa, el día 13 de marzo de 2034. Todas las Reaperturas de la Emisión tendrán la misma Fecha de Vencimiento que la primera Colocación
<b>“Fideicomisarios en Primer Lugar”</b>	Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores Serie A, únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los rendimientos que devenguen.
<b>“Fideicomisarios en Segundo Lugar”</b>	Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores Serie B, únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y los rendimientos que devenguen.
<b>“Fideicomisarios en Tercer Lugar”</b>	Significa, el o los tenedores de las Constancias.
<b>“Fideicomitente” o “Hipotecaria Crédito y Casa”</b>	Significa, Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, o sus causahabientes.
<b>“Fiduciario”</b>	Significa, Banco Invex, S.A. , Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando precisamente en su carácter de Fiduciario, o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<b>“Fondo de Efectivo para la Adquisición de Créditos Hipotecarios”</b>	Significa, cualquier cantidad en efectivo que provenga de cualquier Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, mismas que se mantendrán en la Cuenta del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios. Dichas cantidades incluyen (i) un monto equivalente hasta del 40% (cuarenta por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios que deberá notificar al Fiduciario con anterioridad a la Fecha de la Emisión o de la Fecha de la Reapertura de la Emisión, según sea el caso, (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión; (iii) la Aportación Base para Reaperturas en cada celebración de un Contrato de Cesiones Adicionales; y (iv) en su caso, la totalidad de la Aportación por Colocación Bajo Par en cada Fecha de Reapertura de la Emisión, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“FOVI”</b>	Significa, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
<b>“Garante del Crédito a la Vivienda”</b>	Significa, la SHF, <i>Genworth Mortgage Insurance Corporation, United Guaranty</i> , o cualquier sociedad o entidad financiera que otorgue a la Fideicomitente la Garantía de Pago por Incumplimiento a todos o algunos de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, previa notificación a las Agencias Calificadoras.
<b>“Garantía de Pago por Incumplimiento”</b>	Significa, en su caso, aquélla garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario el Garante del Crédito a la Vivienda le otorgue a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obligue a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al

<b>“Gastos de Cobranza”</b>	<p>saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.</p> <p>Significa, los gastos en que incurra directamente la Administradora derivados de la Administración, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación con el cobro de los Créditos Hipotecarios que tengan más de tres pagos mensuales vencidos de principal, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del contrato que documenta el crédito, incluyendo los gastos de preparación de juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo 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 o municipales, y (iv) todos los gastos necesarios para la enajenación de los Inmuebles Adjudicados.</p>
<b>“Gastos de Colocación”</b>	<p>Significa, los gastos derivados tanto de la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios como de las subsecuentes Colocaciones con motivo de las Reaperturas de la Emisión, mismos que serán pagados exclusivamente por la Fideicomitente.</p>
<b>“Gastos Mensuales”</b>	<p>Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación: (i) los honorarios del Fiduciario, (ii) los honorarios del Representante Común, (iii) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, y (iv) 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 (a) a (h) de la fracción I de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).</p>
<b>“Hipoteca”</b>	<p>Significa, cada hipoteca por medio de la cual cada Cliente ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble en favor de la Fideicomitente, con el fin de garantizar el cumplimiento total y puntual de las obligaciones a cargo del Cliente respectivo derivadas de un Crédito Hipotecario, conforme al Contrato de Apertura de Crédito respectivo. Lo anterior, en el entendido de que (1) en aquellos Créditos Hipotecarios HCC originados por HCC con financiamiento por parte de SHF o FOVI, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de SHF o FOVI y, en segundo lugar y grado de prelación a favor de la Fideicomitente y, en el entendido, asimismo que, una vez liquidados los financiamientos otorgados por SHF o FOVI en los términos contemplados en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, la Hipoteca otorgada a favor de la Fideicomitente constituirá un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre el Inmueble respectivo en favor del Fiduciario y (2) respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación en favor de SHF o FOVI así como en favor del Infonavit y, en segundo lugar y grado de prelación a favor de la Fideicomitente (lo anterior, en el entendido de que una vez que se liquiden los financiamientos de la SHF la garantía en primer lugar y grado a favor de la SHF se extinguirá).</p>
<b>“Importe de la Colocación”</b>	<p>Significa, respecto de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el producto total que se obtenga de dicha Colocación, según se indique en este Prospecto o suplemento respectivo.</p>
<b>“Indeval”</b>	<p>Significa, la S.D. Indeval, Sociedad Anónima de Capital Variable, Institución Para el Depósito de Valores.</p>
<b>“Infonavit”</b>	<p>Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.</p>

<b>“Inmueble”</b>	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Cliente ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
<b>“Inmuebles Adjudicados”</b>	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en el Fideicomiso como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Fiduciario representado por la Administradora o el Administrador Sustituto y el Cliente en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
<b>“INPC”</b>	Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.
<b>“Intermediario Colocador”</b>	Significa, conjuntamente, Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario colocador designado por la Fideicomitente.
<b>“Inversiones Permitidas”</b>	Significa, la inversión del total de Efectivo Fideicomitado por parte del Fiduciario, en (i) valores gubernamentales denominados en UDIs o en Pesos, 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, S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México, S.A. de C.V. o por Moody's de México, S.A. de C.V.); 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, S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México, S.A. de C.V. o por Moody's de México, S.A. de C.V.), con fechas de vencimiento consistentes con los requerimientos de liquidez necesarios a efecto de poder cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
<b>“LGTOC”</b>	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>“LIC”</b>	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>“LMV”</b>	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
<b>“México” o “República Mexicana”</b>	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
<b>“Monto de Aforo”</b>	Significa, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula

$$\text{Monto Aforo} = \text{SICHV} + \text{EFEN} - (\text{SICBF} - \text{FONDO})$$

Donde

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes cedidos al Fiduciario.

EFEN = Efectivo Fideicomitado no destinado a la adquisición de créditos hipotecarios.

SICBF = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

FONDO = Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios.

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha.

**“Monto de Aforo Inicial”** Significa la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto de Aforo Inicial} = 0.01 * \text{SICHV}$$

Donde

SICHV = Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha. En la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

<p><b>“Monto de Aforo Objetivo”</b></p>	<p>Fiduciarios el Monto de Aforo deberá ser mayor o igual al Monto de Aforo Inicial. Significa, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:</p>
	$\text{Monto de Aforo Objetivo} = 0.047 * \text{SICHV}$
	<p>Donde</p>
	<p>SICHV = Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha.</p>
<p><b>“Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie A”</b></p>	<p>Significa, para una Fecha de Pago, el monto que sea necesario para que el Monto de Principal de la Serie A sea igual a 85.3% (ochenta y cinco por ciento) del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en dicha Fecha de Pago conforme a la Cláusula Décimo Séptima, numeral (II) inciso (a), del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p><b>“Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie B”</b></p>	<p>Significa, para una Fecha de Pago, el monto que sea necesario para que el Monto de Principal de la Serie B sea igual al 10.0% (diez punto cero por ciento) del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en dicha Fecha de Pago conforme a la Cláusula Décimo Séptima, numeral (II) inciso (b), del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p><b>“Monto de Pago de Interés de la Serie A”</b></p>	<p>Significa, el monto que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una Fecha de Pago, y que se determinará de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A</p>
<p><b>“Monto de Pago de Interés de la Serie B”</b></p>	<p>Significa, el monto que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una Fecha de Pago, y que se determinará de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.</p>
<p><b>“Monto de Principal de la Serie A”</b></p>	<p>Significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una Fecha de Pago.</p>
<p><b>“Monto de Principal de la Serie B”</b></p>	<p>Significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una Fecha de Pago.</p>
<p><b>“Monto de Reserva de Costo de Acarreo”</b></p>	<p>Significa, la cantidad en Pesos equivalente al resultado de multiplicar el Fondo de Efectivo para la Adquisición de Créditos Hipotecarios, por el valor positivo de una tasa equivalente a (i) el promedio ponderado de la tasa de interés pagadera respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, menos (ii) la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIE) a plazo de 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que la Reserva de Costo de Acarreo deba estar constituida; por (iii) 2 (dos); entre (iv) 360 (trescientos sesenta); por (v) 90 (noventa).</p>
<p><b>“Monto Máximo de la Reapertura de la Emisión”</b></p>	<p>Significa, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto máximo en UDIS (o su equivalente en Pesos) que podrá ser motivo de una Reapertura de la Emisión, cuyo monto resultará de multiplicar el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente por 0.4 (cero punto cuatro). Lo anterior, siempre y cuando no se exceda el Monto Total Autorizado del Programa como resultado de dicha Reapertura.</p>
<p><b>“Monto Total Autorizado del Programa”</b></p>	<p>Significa, la cantidad de \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, según se establece en el oficio 153/516312/2006 de fecha 7 de diciembre de 2006, emitido por la CNBV.</p>



<b>“Pagos Preferentes”</b>	Significa, aquellos conceptos que el Fiduciario deberá liquidar preferentemente en los términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Patrimonio del Fideicomiso”</b>	Significa, el conjunto de Derechos de Crédito Fideicomitidos, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitado de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, así como los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, durante la vigencia del Fideicomiso, junto con todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente.
<b>“Periodo de Cobranza”</b>	Significa, con respecto al mes calendario de cada Fecha de Pago, el periodo que comprende del segundo día natural del mes calendario inmediato anterior, al primer día calendario del mes correspondiente a la Fecha de Pago que ocurra durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido de que el primer Período de Cobranza iniciará en la Fecha de Corte y terminará el primer día del mes correspondiente a la primera Fecha de Pago.
<b>“Persona”</b>	Significa, cualquier persona física o moral.
<b>“Pesos”</b>	Significa, la moneda de curso legal de México.
<b>“Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo”</b>	Significa, respecto del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios, el plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se obtengan los recursos en efectivo derivados de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que de tiempo en tiempo, constituyan dicho fondo.
<b>“Porcentaje de Aforo”</b>	Significa el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$PAF = \left( \frac{\text{Monto de Aforo}}{SICHV} \right)$$

Donde

Monto de Aforo = El Monto de Aforo, tal como se define en la presente cláusula, en la fecha que corresponda

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes cedidos al Fiduciario.

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha.

<b>“Precio de Cesión”</b>	Significa, la cantidad expresada en UDIS que por concepto de precio por la adquisición de Créditos Hipotecarios deberá pagar el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales, según sea el caso, determinado de conformidad con la siguiente fórmula:
---------------------------	--

Precio de Cesión = FAC x SICHR

Donde:

FAC = Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

SICHR = Saldo insoluto en UDIS a la Fecha de Corte que corresponda de los Créditos Hipotecarios a ser adquiridos por el Fiduciario.

Con posterioridad a la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario únicamente podrá utilizar las cantidades que constituyan el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios para el pago del Precio de Cesión, en el entendido que se le deberá pagar a SHF o la institución que haya fondeado los Créditos Hipotecarios la totalidad del saldo insoluto de dichos créditos, para lo cual el Fiduciario deberá utilizar la suma del Precio de Cesión más la Aportación Base o Aportación Base para Reaperturas, según sea el caso.

<b>“Prepago Voluntario”</b>	Significa, el prepago que a solicitud de la Fideicomitente efectúe el Fiduciario a favor de los Tenedores, con recursos que al efecto le proporcione dicha Fideicomitente, siempre y cuando el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los mismos al momento de su Colocación, en los términos que al efecto se establezcan en el título representativo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Producto de Liquidación”</b>	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, o de cualquier otra forma.
<b>“Producto Neto de Liquidación”</b>	Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por la Administradora después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración y Comisión Mercantil.
<b>“Reapertura de la Emisión”</b>	Significa, la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales posteriores a la Colocación inicial, para formar parte de la Emisión, en términos del programa de colocación de valores aprobado por la CNBV, por medio de la cual se ofrezcan y coloquen Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista, previa notificación al Comité Técnico por parte de la Fideicomitente, siempre y cuando dicho Comité Técnico no ejerza su facultad de veto para realizar la Reapertura de la Emisión. Durante el plazo de la Emisión, cada vez que el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios sea equivalente o menor al 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario podrá llevar a cabo una Reapertura de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, incrementando en consecuencia el monto nominal de la misma Emisión por una cantidad que no exceda: a) el Monto Máximo de Reapertura de la Emisión, y b) en conjunto con el monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados hasta ese momento, el Monto Total Autorizado del Programa. Asimismo, la Reapertura de la Emisión no podrá darse en un plazo mayor a 12 (doce) meses a partir de la Fecha de la Emisión o que se alcance el Monto Total Autorizado del Programa, lo que ocurra primero.
<b>“Reporte de Cobranza”</b>	Significa, el reporte en el cual la Administradora (o el Administrador Sustituto, en su caso) detallará la Cobranza obtenida por cada Crédito Hipotecario durante un Periodo de Cobranza, de conformidad con el Contrato de Administración y Comisión Mercantil. El Reporte de Cobranza detallará cualquier Crédito Hipotecario que sea reemplazado durante el Periodo de Cobranza respectivo.
<b>“Reporte de Distribuciones”</b>	Significa, el reporte que el Representante Común elaborará y que entregará al Fiduciario, conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Reporte de Saldos”</b>	Significa, el reporte por escrito que el Fiduciario elaborará y entregará al Representante Común a más tardar el décimo primer Día Hábil de cada mes, dicho reporte confirmará los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.
<b>“Representante Común”</b>	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o el representante común de los Tenedores que se designe en el título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>“Reserva de Costo de Acarreo”</b>	Significa, la reserva por una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo más los rendimientos que correspondan, que la Fideicomitente deberá constituir (y en su caso reconstituir) con recursos propios y el Fiduciario deberá mantener en la Cuenta General como condición para la Colocación inicial y para cualquier Reapertura de la Emisión, de conformidad con lo previsto en el inciso II de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
<b>“Reserva de Interés”</b>	Significa, aquella reserva que el Fiduciario deberá separar (y en su caso reconstituir) hasta por una cantidad equivalente al pago de un mes de intereses bajo el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el

	entendido de que la Reserva de Interés inicialmente será fondeada por la Fideicomitente.
<b>“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”</b>	Significa, la suma del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Serie A más el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Serie B a la fecha que corresponda.
<b>“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Serie A”</b>	Significa, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Serie A a la fecha en que se desee determinar dicho saldo insoluto, multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Serie A en circulación
<b>“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Serie B”</b>	Significa, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Serie B a la fecha en que se desee determinar dicho saldo insoluto, multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación.
<b>“Secretario”</b>	Significa, el secretario del Comité Técnico, quien será elegido por la Fideicomitente, quién tendrá la obligación de notificar las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico al Fiduciario.
<b>“Seguros”</b>	Significa, conjuntamente, los seguros que en términos de los Créditos Hipotecarios, los Clientes se encuentran obligados a mantener vigentes, los cuales consisten en los Seguros sobre las Viviendas, Seguros de Vida e Incapacidad y, en su caso, los Seguros de Desempleo y cuyas pólizas quedarán debidamente endosadas a favor del Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión y de los Contratos de Cesión Adicionales.
<b>“Seguro de Crédito a la vivienda”</b>	Significa, el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue la Aseguradora a la Fideicomitente, en virtud del cual la Aseguradora se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.
<b>“Seguros de Desempleo”</b>	Significa, los seguros que, cuando así se establezca en los Créditos Hipotecarios, deberán mantener los Clientes, en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos despido injustificado (en caso de un empleado formal o asalariado) e invalidez temporal por enfermedad o accidente, en caso de que el Cliente respectivo pierda su empleo durante la vigencia de su Crédito Hipotecario.
<b>“Seguros de Vida e Incapacidad”</b>	Significa, los seguros de vida e incapacidad, que deberán mantener los Clientes, y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios.
<b>“Seguros sobre las Viviendas”</b>	Significa, los seguros contra daños que cubra los daños que pueda sufrir la vivienda respectiva (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación), y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al valor de reposición de cada vivienda.
<b>“SHF”</b>	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
<b>“Tasa de Interés Neta”</b>	Significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, la Tasa de Interés Neta Pagadera por el Cliente, <u>menos</u> las siguientes cantidades expresadas como tasa: (i) las primas de los Seguros pagaderas respecto de dicho Crédito Hipotecario, (ii) el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos aplicable a dicho Crédito Hipotecario, (iii) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento aplicable a dicho Crédito Hipotecario, y (iv) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Substituto respecto de dicho Crédito Hipotecario.
<b>“Tasa de Interés Neta Pagadera por el Cliente”</b>	Significa, la tasa de interés pagadera por el Cliente de conformidad con lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, incluyendo el

margen financiero, más (i) los ingresos anualizados por comisiones de Seguros y comisión por administración; (ii) los pagos realizados por concepto del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento aplicables a dicho Contrato de Apertura de Crédito; (iii) los pagos por concepto de la Cobertura de Flujos; y (iv) cualquier otro pago previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo. En el caso de los pagos fijos anuales, tales como las comisiones de Seguros y la comisión por administración, éstos se anualizarán tomando como referencia el pago respectivo entre el saldo insoluto del Crédito Hipotecario correspondiente a la Fecha de Cesión.

**“Tenedor”**  
**“Tenedor Serie A”**

Significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B.  
Significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

**“Tenedor Serie B”**  
**“UDI”**

Significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.  
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, la Administradora 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 periodo de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos periodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el periodo 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.

**“Valor de Avalúo”**

Significa, el valor comercial de cada Inmueble según se indique en el avalúo que podrá formar parte del Expediente del Crédito de dicho Inmueble.

**“Valor Nominal Ajustado”**

Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, el valor nominal inicial de la totalidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados menos todas las amortizaciones de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha en que se determine el Valor Nominal Ajustado, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la misma fecha.

## **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 correspondiente, los Certificados Bursátiles descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, y los demás riesgos de cada Emisión.

### **2.1 Fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, integrado principalmente por la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles está relacionada con el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos Hipotecarios, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

De conformidad con los títulos que amparen a los Certificados Bursátiles, el pago del monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento. Por lo tanto, el Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles.

El importe de la Amortización Anticipada de Principal y de la Amortización Adicional Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles no constituye una obligación de pago a cargo del Fiduciario y está directamente relacionado con el monto de las cantidades cobradas por concepto de principal bajo los Créditos Hipotecarios y con el Efectivo Fideicomitado que no haya sido posible destinar a la adquisición de Créditos Hipotecarios por exceder el plazo de 120 (ciento veinte) días antes citado.

### **2.2 Estructura de la Operación**

El propósito de este Programa es establecer el marco para la realización de una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán al Fiduciario por la Fideicomitente. El Fiduciario efectuará todas y cada una de las ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios respaldados por hipotecas, denominados BORHIS en el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, a efecto de realizar la Colocación inicial y las Reaperturas de la Emisión con las mismas características, por lo que serán parte de la Emisión.

Una descripción esquemática de la operación, puede consultarse en las Figuras 1 y 2 de este Prospecto.

#### **i) Fideicomiso**

Para la realización de la Emisión, la Fideicomitente celebrará un único contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario.

En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario podrá, de conformidad con lo dispuesto por la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales como consecuencia de las Reaperturas de la Emisión.

#### **ii) Cesión de los Créditos Hipotecarios**

Por otra parte, la Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Cesión y Contratos de Cesiones Adicionales mediante los cuales la Fideicomitente cederá al Fiduciario Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Dicha documentación será mantenida en depósito con la Depositaria, en términos del Contrato de Depósito. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario se hará con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

#### **iii) Administración de los Créditos Hipotecarios Fideicomitados**

Los Clientes, a través de la Administradora, pagarán al Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios en la forma en que la Administradora les indique, quien a su vez depositará tales recursos en la Cuenta de Cobranza del Fideicomiso.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, la Fideicomitente celebrará un Contrato de Administración y Comisión Mercantil con el Fiduciario, mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En ciertos casos específicos (descritos en el Contrato de Administración y Comisión Mercantil), el Fiduciario estará facultado para dar por terminado anticipadamente el contrato citado y para contratar a otra entidad distinta del Administrador para que realice la administración de los Créditos Hipotecarios.

**iv) Colocaciones al amparo del Programa**

La Emisión al amparo del Programa autorizado consistirá en una Colocación inicial y subsecuentes Reaperturas de la Emisión, con las mismas características de la Colocación inicial.

**v) Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios**

El Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios se integrará, (i) en un principio, hasta por un monto equivalente al 40% del Importe de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) posteriormente estará integrado por la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso, (iii) la Aportación Base para Reapertura en cada celebración de un Contrato de Cesión Adicional, y (iv) en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par.

El Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios deberá mantenerse en depósito en la Cuenta del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios.

El Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios podrá destinarse únicamente (i) para el pago del Precio de Cesión más la Aportación Base para Reapertura más, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par, por la adquisición, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, de Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente que cumplan, en la Fecha de Cesión correspondiente, con los Criterios de Elegibilidad y con las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo; y que permitan mantener la concentración máxima por Estado de la República Mexicana que se establece en el inciso (cc) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Precio de Cesión más la Aportación Base para Reapertura más la Aportación por Colocación Bajo Par, en su caso debe ser suficiente para cubrir la totalidad del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión; (ii) para el pago del Precio de Cesión más la Aportación Base, por la adquisición, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, de Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente que cumplan, en la Fecha de Cesión correspondiente, con los Criterios de Elegibilidad y con las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo, y que permitan mantener la concentración máxima por Estado de la República Mexicana que se establece en el inciso (cc) de la Cláusula Séptima, en el entendido que el Precio de Cesión más la Aportación Base más la Aportación por Colocación Bajo Par, en su caso, debe ser suficiente para cubrir la totalidad del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión; y (iii) solamente en caso de que en alguna Fecha de Pago existan recursos líquidos en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Fiduciario deberá pagar en dicha Fecha de Pago una Amortización Adicional Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por la totalidad de los recursos que integren, hasta esa Fecha de Pago, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

El Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios, en ningún momento podrá exceder del 40% del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Bajo ninguna circunstancia podrá destinarse una proporción o la totalidad de este Fondo para cubrir Gastos Mensuales, pago de intereses o amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (excepto cuando se trate de una Amortización Adicional Anticipada de Principal).

**vi) Reaperturas de la Emisión**

En fechas posteriores a la Colocación inicial, el Fiduciario podrá realizar Colocaciones adicionales de Certificados Bursátiles en el mercado, bajo la premisa de que tanto la Colocación inicial como las Colocaciones adicionales compartirán todas y cada una de las características, por lo que se trata de una Emisión fungible.

Las Colocaciones adicionales de Certificados Bursátiles Fiduciarios serán realizadas en cualquier momento posterior a la Fecha de Colocación Inicial y hasta un año después de la misma, por un monto que no exceda el 40% (cuarenta por ciento) del monto colocado del Programa a la fecha en que se realice la Colocación adicional. Salvo por la restricción relativa al monto a emitir en las Colocaciones adicionales, el mecanismo para realizar estas Colocaciones será el mismo que se utilice para la Colocación inicial. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos en cualquiera de las Colocaciones compartirán las mismas características, y la única característica de la emisión que podrá cambiar con el tiempo será el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

No obstante lo anterior, considerando que el porcentaje de cobertura de la Garantía de Pago por Incumplimiento permanecerá constante durante la vigencia de la Emisión, las Agencias Calificadoras determinarán el Porcentaje de Aforo de la Reapertura que se deberá mantener en cada una de las Reaperturas de la Emisión, en el entendido de que dicho porcentaje no podrá ser inferior al Porcentaje de Aforo con el que inició la Emisión.

Los recursos en efectivo que se obtengan como producto de tales Colocaciones adicionales, serán destinados al Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios, por lo que únicamente podrán utilizarse para la adquisición de Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente, sujetos a la mecánica de operación de dicho Fondo.

#### **vii) Determinación de la fecha y el monto de las Reaperturas de la Emisión**

Dado que los recursos que reciba el Fideicomiso por la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en las Reaperturas de la Emisión será destinado por el Fiduciario para la adquisición de Créditos Hipotecarios, el hecho de que los recursos remanentes del monto originalmente obtenido en estas emisiones represente el 2.5% o menos del monto colocado en la última Colocación, significará que al menos el 97.5% de dichos recursos fueron destinados a la adquisición de nuevos Créditos Hipotecarios por parte del Fideicomiso. Si se considera que la razón primordial para realizar Colocaciones adicionales es la de obtener recursos para la adquisición de Créditos Hipotecarios por parte del Fideicomiso, resulta razonable que uno de los detonantes para realizar Colocaciones adicionales sea el hecho de que los recursos con que cuenta el Fideicomiso para adquirir dichos créditos representen tan solo el 2.5% de los recursos iniciales con que contaba en la Colocación inmediata anterior.

No obstante lo anterior, resulta indispensable considerar si los recursos que se obtengan como producto de la Colocación adicional de Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser utilizada para la adquisición por parte del Fideicomiso de Créditos Hipotecarios, por lo que el segundo detonante para realizar una Colocación adicional es la solicitud que haga la Fideicomitente para realizar dicha Colocación, para lo cual deberá considerar cuál será su capacidad de originación de créditos con el objeto de que los ceda al Fideicomiso, a cambio de los recursos que éste obtenga por la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

Con base en lo anterior, durante el Plazo de Vigencia de la Emisión, cada vez que el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios sea equivalente o menor al 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso podrá llevar a cabo una Reapertura de la Emisión por una cantidad que no exceda: a) el Monto Máximo de la Reapertura de la Emisión, y b) en conjunto con el monto de la Emisión colocado hasta ese momento, el Monto Total Autorizado del Programa.

El monto de la Reapertura de la Emisión será definido por el Fiduciario a solicitud de la Fideicomitente, considerando su capacidad de originar y aportar al Fideicomiso Créditos Hipotecarios que cumplan los criterios de elegibilidad establecidos en el presente documento.

#### **viii) Reserva de Costo de Acarreo**

Con anterioridad a cualquier Reapertura de la Emisión, la Reserva de Costo de Acarreo deberá estar constituida por una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo aplicable a la Reapertura de la Emisión que corresponda.

Como condición para cada Reapertura de la Emisión, la Fideicomitente deberá (i) calcular el Monto de Reserva de Costo de Acarreo y notificar por escrito dicho cálculo al Fiduciario y al Representante Común y (ii) depositar en la Cuenta General una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo aplicable a la Reapertura de la Emisión que corresponda.

**ix) Amortización Anticipada de Principal**

Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que corresponderán a la suma de la totalidad del Componente de Principal en una Fecha de Pago a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**x) Amortización Adicional Anticipada de Principal**

En caso de que en cualquier Fecha de Pago se mantengan recursos en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Fiduciario deberá efectuar una Amortización Adicional Anticipada de Principal hasta por el importe total de los recursos que se encuentren en dicho Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios en dicha Fecha de Pago, respetando en todos los casos la prelación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

**xi) Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores los derechos derivados de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, está relacionada con el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos Hipotecarios, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

Cabe señalar que de conformidad con los Criterios de Elegibilidad, mismos que deben cumplir todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, deberán contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento otorgado por las entidades financieras que estén facultadas para ello para el pago por incumplimiento de los Clientes, de tal manera que el resultado sumar:

$$\begin{array}{l} \text{Porcentaje de Cobertura del} \\ \text{Seguro de Crédito a la Vivienda} \\ \text{o Garantía de Pago por} \\ \text{Incumplimiento} \end{array} + \frac{\text{Enganche del acreditado}}{\text{Mínimo} \left( \frac{\text{Valor de Avalúo y}}{\text{Valor de Cierre de Compra - Venta}} \right)} \times 100\%$$

sea mayor a 35%. En aquellos casos cuando bajo autorización del FOVI se podían financiar los gastos de originación, la razón arriba expresada podrá ser de hasta 32%.

Se podrá exceptuar de contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento cuando la razón

$$\frac{\text{Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario} \\ \text{a la Fecha de Corte}}{\text{Mínimo} \left( \frac{\text{Valor de Avalúo y}}{\text{Valor de Cierre de Compra - Venta}} \right)} \times 100\%$$

sea menor o igual a 65% (sesenta y cinco por ciento); en cuyo caso, los créditos deberán contar con una certificación sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito expedida por SHF.

El porcentaje de la Garantía de Pago por Incumplimiento varía dependiendo de la antigüedad de la cartera y cumplimiento observado en el tiempo del propio Crédito Hipotecario. Los derechos de la Fideicomitente derivados de tal garantía han sido cedidos al Fiduciario.

Asimismo, la diferencia negativa que pueda presentarse entre el incremento de la UDI y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario será cubierto por SHF. Para tal efecto el Fiduciario ha celebrado un Contrato de Intercambio de Flujos con SHF.



FIGURA 1

Colocación inicial

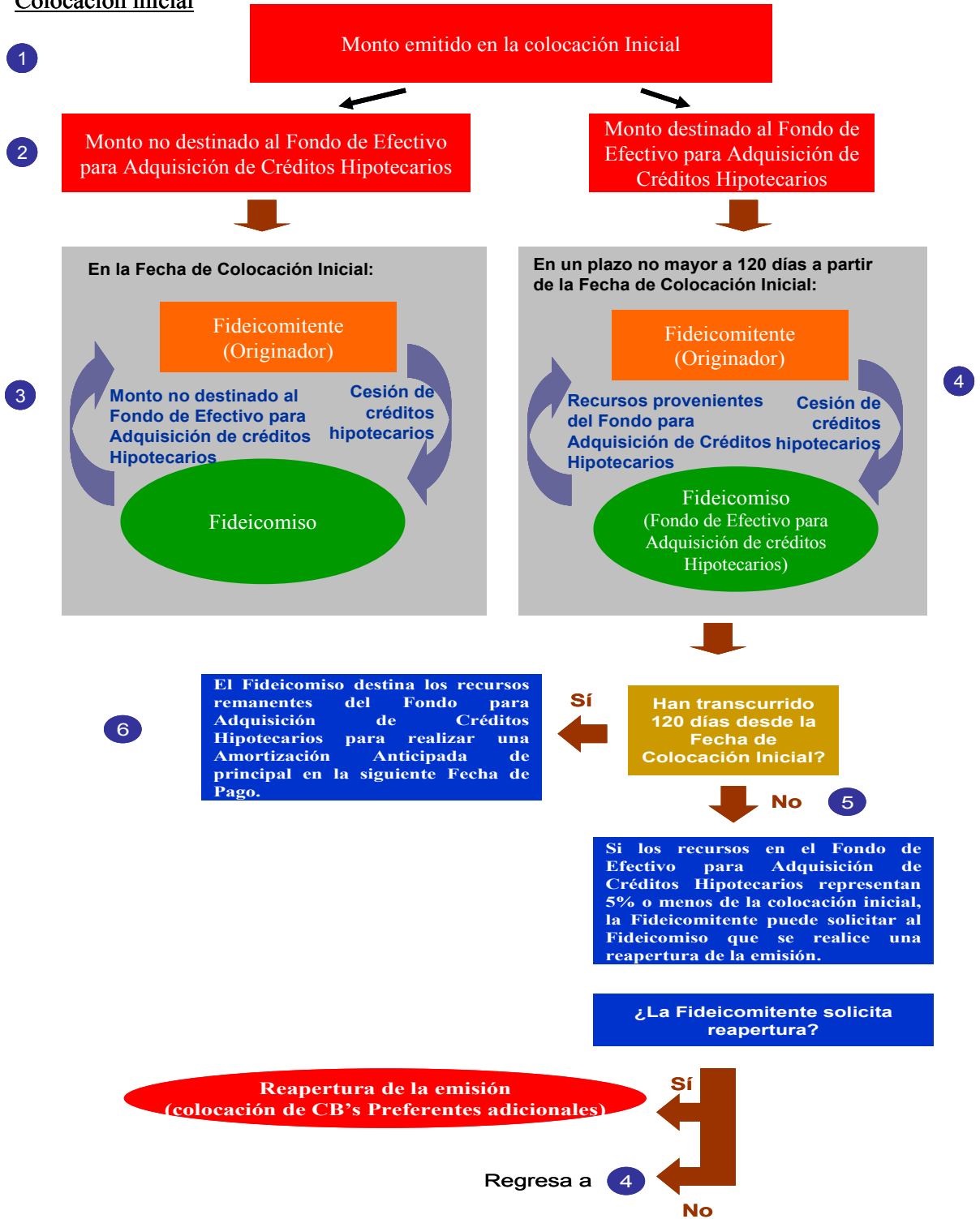
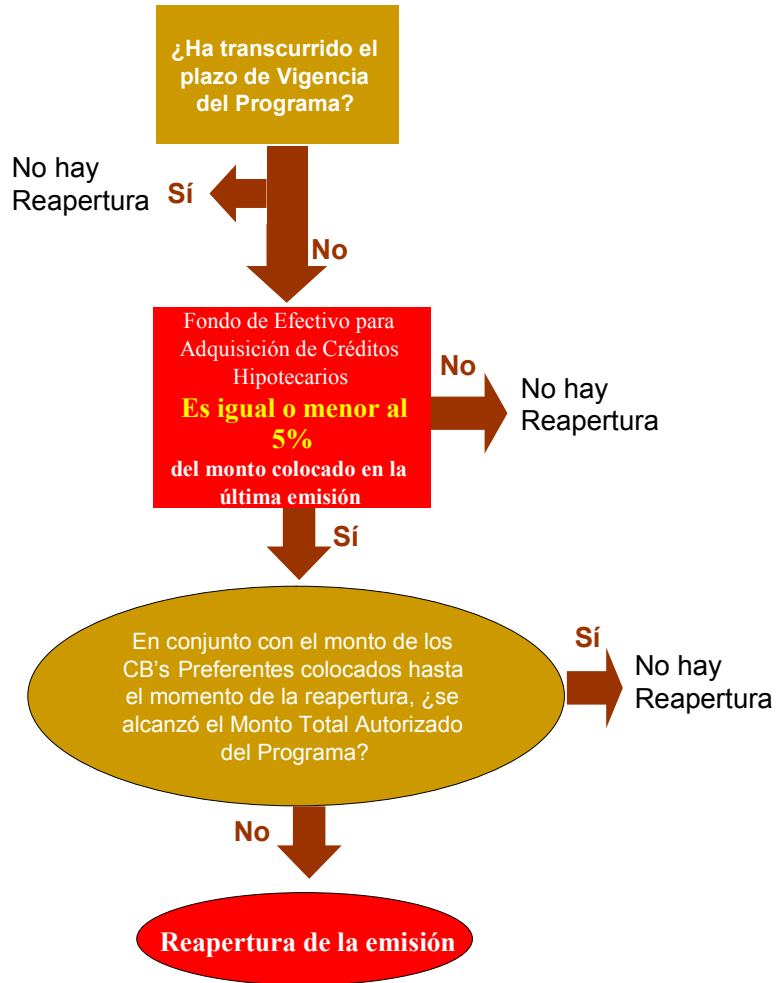


FIGURA 2

Reapertura



## xii) Consideraciones sobre los Créditos Hipotecarios fondeados por SHF o FOVI

En el caso de los Créditos Hipotecarios originados con fondeo de SHF o FOVI, existe una hipoteca en primer lugar a favor de la institución que haya financiado la cartera hipotecaria, por lo que los recursos derivados de la Emisión de los Certificados Bursátiles destinados al pago de la cesión de los Créditos Hipotecarios serán transmitidos directamente por el Fiduciario a SHF o FOVI, según corresponda, a efecto de liquidar el fondeo de los mismos de conformidad con la instrucción irrevocable girada por la Fideicomitente con anterioridad a la Fecha de Colocación Inicial o a cualquiera de las Fechas de Reapertura de la Emisión correspondientes. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del fondeo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder irrevocable al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI considerando el origen del fondeo. Sin perjuicio de lo anterior, la SHF y FOVI tendrán los derechos como otorgantes del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a la Fideicomitente ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tengan derecho conforme a las Constancias.

## xiii) Prelación de pagos

- a) Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a administrar los recursos del Patrimonio del Fideicomiso y a entregar o aplicar tales recursos en cada Fecha de Pago para liquidar los siguientes conceptos preferentes que se hayan devengado o causado y que se encuentren pendientes de pago: (1) los impuestos, derechos o contribuciones que se generen en relación con los Créditos Hipotecarios, (2) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Sustituto, (3) el monto de Gastos de Cobranza, (4) las primas de los Seguros asociados con los Créditos Hipotecarios, (5) el pago de las comisiones pagaderas a la SHF en relación con la Cobertura de Flujos, y (6) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento. A los conceptos indicados en los numerales (1) a (6) anteriores se les denominará los “Pagos Preferentes”.
- b) El Fiduciario deberá destinar en cada Fecha de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el monto disponible de recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado, una vez liquidados los Pagos Preferentes conforme a la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso y realizando los cargos a la Cuenta General con base al Reporte de Distribuciones, a pagar cada una de las cantidades enumeradas en estricto seguimiento del orden que se señala en el inciso (c) siguiente, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores.
- c) El Fiduciario deberá destinar en cada Fecha de Pago el saldo total de la Cuenta General a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. Para tal efecto el Fiduciario, con base en el Reporte de Cobranza que la Administradora deberá entregar en tiempo y forma al Fiduciario en los términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, determinará del monto total de pagos recibidos de los Clientes de los Créditos Hipotecarios (incluyendo recuperaciones por vía judicial o extrajudicial): (i) aquella cantidad que corresponda al pago de intereses, accesorios y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios (el “Componente de Intereses”) y (ii) aquella cantidad que corresponda a la suma de todas las cantidades que por concepto de amortización de principal fueron cobradas respecto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y el componente de principal incluido en la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial y cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento (el “Componente de Principal”).

Una vez realizada la separación de los recursos en el Componente de Intereses y el Componente de Principal, el Fiduciario pagará en cada Fecha de Pago, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los siguientes conceptos, en el orden que se indica:

I. Utilizando el Componente de Intereses hasta donde éste alcance:

(a) Los Gastos Mensuales correspondientes al Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago.

(b) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago. En caso que no haya suficientes recursos

en el Fideicomiso para el pago de interés, el Fiduciario deberá disponer de la Reserva de Interés (como se define más adelante) hasta donde ésta alcance.

(c) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago. En caso que no haya suficientes recursos en el Fideicomiso para el pago de interés, el Fiduciario deberá disponer de la Reserva de Interés (como se define más adelante) hasta donde ésta alcance.

(d) El Fiduciario deberá separar (y en su caso reconstituir) la Reserva de Interés.

(e) El Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (a) de la Sección II de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(f) el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie B correspondiente a dicha Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (b) de la Sección II de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(g) A partir de la Fecha de Vencimiento o una Causa de Vencimiento Anticipado, el monto total del saldo de principal insoluto bajo los Certificados Serie A.

(h) A partir de la Fecha de Vencimiento o una Causa de Vencimiento Anticipado, el monto total del saldo de principal insoluto bajo los Certificados Serie B.

(i) El monto que se adeude a las Agencias Calificadoras en el caso de que sus honorarios no hayan sido incluidos como parte de los Gastos Mensuales.

(j) El monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario o al Representante Común de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(k) De existir recursos disponibles en el Componente de Intereses después de aplicar los recursos de conformidad con lo establecido en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá entregar a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) el remanente de las cantidades a que se refiere este inciso I y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que la Fideicomitente no ejerza el derecho de Prepago Voluntario, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, después de haber pagado los Pagos Preferentes, Gastos Mensuales y el Componente de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el pago del remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, en el entendido de que sólo hasta que los Certificados Bursátiles Serie A hayan sido amortizados en su totalidad, se procederá a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B.

II. Utilizando el Componente de Principal, hasta donde éste alcance:

(a) El Fiduciario destinará el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie A para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago.

(b) El Fiduciario destinará el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie B para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B correspondiente a dicha Fecha de Pago.

(c) la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso I de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(d) la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso I de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(e) en el evento de que la Fideicomitente ejerza el derecho de Prepago Voluntario descrito en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores la cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos de la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación.

(f) De existir recursos disponibles en el Componente de Principal después de aplicar los recursos de conformidad con lo establecido en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá entregar a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) el remanente de las cantidades a que se refiere este inciso II y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que la Fideicomitente no ejerza el derecho de Prepago Voluntario, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, después de haber pagado los Pagos Preferentes, Gastos Mensuales y el Componente de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el pago del remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, en el entendido de que sólo hasta que los Certificados Bursátiles Serie A hayan sido amortizados en su totalidad, se procederá a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B.

Todos los gastos de las Reaperturas de la Emisión correrán a cargo de la Fideicomitente.

#### **xiv) Prepago Voluntario**

A partir del momento en que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, se cuente con la totalidad del Monto de Aforo Objetivo y no se haya ejercido el prepago voluntario a que se refiere el inciso (a) anterior, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores la cantidad necesaria para amortizar anticipadamente la totalidad de las cantidades disponibles hasta amortizar, hasta donde alcance, los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **xv) Causas de Vencimiento Anticipado**

Se considerará que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado cuando en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, en una Fecha de Pago conforme a lo previsto en el título correspondiente, no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés, o que en la Fecha de Vencimiento (incluyendo sus prórrogas, en su caso), no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios más los intereses devengados hasta esa fecha. En caso de que se actualice una Causa de Vencimiento Anticipado, los Tenedores tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles con los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso (cumpliendo con la prelación de pagos prevista en el Contrato de Fideicomiso).

#### **xvi) Obligaciones de Hacer y No Hacer**

Los títulos que documentan la Emisión incluirán diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer a cargo del Fiduciario. El incumplimiento de tales obligaciones no implica, sin embargo, una Causa de Vencimiento Anticipado y sólo dará lugar al pago de los daños y perjuicios causados.

#### **xvii) Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles**

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 Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

#### **xviii) Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIs)**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A serán consideradas como BORHIs, al cumplir las siguientes características:

- a) Son bonos emitidos en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a la adquisición de vivienda;
- b) La Emisión cuenta con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualesquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asigna una calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional;
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios deberán ser transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los BORHIs respaldados por tales créditos, siempre y cuando se respete la prelación de pagos que al efecto se establece en el presente Prospecto;
- d) Previo a la emisión de los BORHIs se ha designado a la Depositaria como custodio de la documentación relativa a los créditos que los respaldan. Asimismo, ni la Administradora ni la Fideicomitente fungen como custodio de la misma; y
- e) En el Contrato de Administración y Comisión Mercantil se ha establecido una mecánica para designar a un Administrador Sustituto en los supuestos ahí previstos.

**xix) Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios**

(a) Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad que se listan a continuación y en el inciso (b) siguiente, y la Fideicomitente deberá declarar en el Contrato de Cesión y en cada Contrato de Cesiones Adicionales que a la Fecha de Cesión respectiva todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario cumplen con los Criterios de Elegibilidad:

1. La Fideicomitente deberá ser, previo a la cesión correspondiente, la única y legítima titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y de los Derechos de Crédito que cederá, así como del beneficio de los Seguros, los que en la Fecha de Corte y hasta su cesión al Fiduciario se deberán encontrar libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación en los términos del Contrato de Cesión respectivo, con excepción de la Hipoteca en primer lugar a favor de (i) la SHF y/o FOVI, que se cancelará una vez liquidado el adeudo con SHF, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso; (ii) el Infonavit, respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados.
2. El Contrato de Cesión o los Contratos de Cesión Adicionales, según sea el caso contendrán la identificación individual y descripción, verdadera y precisa de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte y a la Fecha de Cesión y dicha información deberá estar contenida en los Expedientes de Crédito o en cualquier otro documento que acuerden el Fiduciario y la Fideicomitente.
3. Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberá contar con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado que contenga por lo menos el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el crédito hipotecario y la Hipoteca (con todas sus modificaciones, en su caso), con evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Lo anterior, en el entendido que respecto de algún Crédito Hipotecario de reciente otorgamiento (con antigüedad de no mayor de 360 (trescientos sesenta) días naturales), el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia certificada del certificado de gravámenes correspondiente, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que con motivo de la compraventa del Inmueble y/o la Hipoteca de que se trate, el fedatario público mencionado efectuó en tiempo y forma el primer y segundo aviso preventivo o cualquier otro documento similar de acuerdo con la legislación local aplicable, en términos legales, así como la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, una vez que el primer testimonio de inscripción sea liberado por el Registro Público respectivo, y sin que se exceda el plazo de 360 (trescientos sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que este crédito fue originado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente.
4. Los Contratos de Apertura de Crédito que documenten los Créditos Hipotecarios deberán ser legalmente válidos y exigibles en sus términos y haber sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.
5. Cada uno de los Créditos Hipotecarios HCC y sus correspondientes Hipotecas deberán estar debidamente documentados en escrituras públicas, las cuales, salvo por lo establecido en el numeral 3 (tres) anterior, deberán estar inscritas en el registro público de la propiedad que corresponda a cada uno de los Inmuebles relativos a tales hipotecas

y cada una de las citadas hipotecas deberán constituir un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.

6. Respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados originados con financiamiento otorgado a la Fideicomitente por SHF y/o FOVI, una vez que se pague a la SHF y/o al FOVI conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, la hipoteca en primer lugar y grado constituida en favor de SHF y/o FOVI se cancelará, y las Hipotecas constituidas para garantizar dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados constituirán hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los Inmuebles respectivos en favor del Fiduciario y del Infonavit a prorrata, en proporción del saldo insoluto pendiente de amortizar en favor de la Fiduciaria y del Infonavit, de conformidad con lo previsto en el Convenio de Colaboración.
7. El saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados que se cedan al Fiduciario no excederá del 40% del saldo insoluto principal insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
8. Las obligaciones de los Clientes derivadas de los Créditos Hipotecarios deben existir, ser legítimas y válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y al momento de celebración del Contrato de Apertura de Crédito, el notario público respectivo verificó que el las partes del mismo estaban plenamente capacitados para celebrar el mismo y para cumplir con sus obligaciones.
9. Todas las obligaciones de la Fideicomitente según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios deberán haber sido cumplidas en su totalidad, de manera que no exista en la Fecha de Cesión, obligación alguna a cargo de la Fideicomitente pendiente de cumplimiento.
10. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios deberá haber sido desembolsado por la Fideicomitente y dispuesto en su totalidad por los Clientes, no deberán existir obligaciones de desembolsos adicionales derivadas de los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las Hipotecas deberán estar pagados y no deberá existir la obligación de reembolso a cargo de la Fideicomitente.
11. A la Fecha de Cesión no deberán existir litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, las Hipotecas respectivas o los Inmuebles sobre los que las mismas se constituyan, que hayan sido interpuestos por algún Cliente o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
12. A la Fecha de Cesión, no deberá existir un incumplimiento, distinto del incumplimiento de pago a que se refiere el numeral 18 de la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, de las obligaciones de los Clientes derivadas de 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 Cliente respectivo y la validez y exigibilidad de dichos créditos.
13. A la fecha de celebración del Contrato de Cesión respectivo, no deberá existir (i) modificación a los términos de ningún Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidación, cancelación, prórroga, condonación o subordinación total o parcial de ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberación de hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cesión, enajenación o de cualquier otra forma transmisión o compromiso de cesión enajenación o transmisión de ningún Crédito Hipotecario materia de la cesión correspondiente, o (v) el pago o anticipo alguno por cuenta o para beneficio de ningún Cliente o la capitalización de cantidad alguna devengada o pagadera en términos de los Créditos Hipotecarios.
14. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgarán al Cliente respectivo excepción adicional alguna a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca correspondiente.
15. Los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
16. A la Fecha de Corte, cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos deberán tener una fecha de vencimiento final a un plazo no menor a cinco (5) años y no mayor la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

17. Los Créditos Hipotecarios deberán contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento otorgado por las entidades financieras que estén facultadas para ello para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, de tal manera que el resultado sumar:

$$\frac{\text{Porcentaje de Cobertura del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento} + \frac{\text{Enganche del acreditado}}{\text{Mínimo} \left( \frac{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}}{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}} \right)} \times 100\%}{\text{Mínimo} \left( \frac{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}}{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}} \right)} \times 100\%$$

sea igual o mayor a 35%. En aquellos casos cuando bajo autorización del FOVI se podían financiar los gastos de originación, la razón arriba expresada podrá ser de hasta 32%.

Se podrá exceptuar de contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento cuando la razón

$$\frac{\text{Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario a la Fecha de Corte}}{\text{Mínimo} \left( \frac{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}}{\text{Valor de Avalúo y Valor de Cierre de Compra - Venta}} \right)} \times 100\%$$

sea menor o igual a 65% (sesenta y cinco por ciento); en cuyo caso, los créditos deberán contar con una certificación expedida por SHF, en la que conste que el Expediente de Crédito correspondiente contiene toda la documentación requerida para el otorgamiento del crédito, que se cumplen todas las reglas de originación de los Créditos Hipotecarios y que se satisface que la relación anterior es menor o igual al 65%.

18. El número de Créditos Hipotecarios que sea cedido al Fiduciario que contengan cualquier retraso de hasta 30 (treinta) días calendario en el pago de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas, no podrá exceder en el agregado al 10% (diez por ciento) del saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario en una fecha determinada.
19. El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios que sea cedido debe ser exclusivamente para la construcción, remodelación o adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana o para la redención de pasivos asumidos para la construcción, remodelación o adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana.
20. Todas y cada una de las Hipotecas relativas a los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario (i) serán constituidas como, y deberán mantener 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; y en el entendido que en el caso de los Créditos Hipotecarios financiados por SHF y/o FOVI que sean cedidos al Fiduciario, tendrán la condición de hipotecas en primer lugar y grado a favor del Fiduciario una vez que se haya pagado a la SHF y/o al FOVI conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso; y (ii) no habrán sido liquidadas, canceladas o rescindidas en todo o en parte, y no se habrá celebrado convenio alguno que tuviera como consecuencia la liberación, cancelación, subordinación o rescisión de las Hipotecas.
21. Cada Inmueble deberá contar con un Seguro sobre la Vivienda vigente y las pólizas de los Seguros deberán haber sido debidamente contratadas.
22. Las pólizas de los Seguros deberán (i) ser válidas y exigibles de conformidad con sus términos, (ii) haber sido renovadas antes de su vencimiento, (iii) haberse pagado las primas correspondientes en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros deberán estar en plena vigencia. Dichas primas deberán ser endosadas mediante un endoso firmado por la Fideicomitente con la Aseguradora respectiva, conforme se establezca en el Contrato de Cesión y en los Contratos de Cesión Adicionales, y por medio del cual se incluya al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso como beneficiario de dichos Seguros.
23. Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso deberá estar garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que haya adoptado en su Código Civil disposiciones que permitan la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la Administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los deudores respectivos, ni (ii)



inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo en términos similares al Artículo 2926 (dos mil novecientos veintiséis) del Código Civil para el Distrito Federal.

24. A la Fecha de Corte de cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán tener por lo menos un pago realizado.
25. Bajo sus términos, ningún Crédito Hipotecario que sea cedido podrá otorgar al Cliente 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 deberá resultar en la ineficacia o nulidad de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que legislación aplicable pueda establecer.
26. A la Fecha de Cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes, no deberá existir omisión en la obtención de los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación con el mismo.
27. La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión de la Fideicomitente deberán ponerse a disposición del Fiduciario mediante su entrega a la Depositaria, deberán constituir información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no deberán omitir información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Cliente, Hipoteca, Seguros y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
28. La información que la Fideicomitente entregue al Fiduciario con respecto a los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión, deberá reflejar en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Cliente o tercero con respecto a su Crédito Hipotecario.
29. Bajo los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios se prevé el pago mensual denominado en la misma moneda de la Emisión para cada uno de los Clientes de acuerdo a cada crédito en particular y una vez aplicada, en su caso, la Cobertura de Flujos que permita que dichos pagos se conviertan a la misma moneda de la Emisión.
30. A la Fecha de Corte, cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberá tener un saldo insoluto de principal no menor a 2,000 (dos mil) UDI's.
31. Cada Crédito Hipotecario que sea cedido prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Cliente a una tasa de interés fija.
32. A la Fecha de Corte, la relación entre el saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario y el Valor de Avalúo del Inmueble respectivo (sin tomar en cuenta el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento respectiva) deberá ser igual o menor a 90%, a excepción de los Créditos Hipotecarios que se hayan sido otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y únicamente cuando dichos créditos hayan sido otorgados bajo el Programa de Apoyo Infonavit, en cuyo caso el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios podrá ser hasta por el 95% del Valor de Avalúo de dicho crédito.
33. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la Fecha de Cesión correspondiente, con respecto a los Créditos Hipotecarios, se han de regir en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes, adecuadas y generalmente aceptadas en la originación, administración y cobranza en el mercado de créditos inmobiliarios en México, así como en cumplimiento a los requerimientos o disposiciones de la SHF. La Fideicomitente no deberá tener conocimiento, después de haber realizado una debida investigación, de algún hecho que pudiese llevarla a la conclusión de que un Crédito Hipotecario no será pagado al momento de su vencimiento.
34. La cesión al Fiduciario de los Derechos de Crédito Fideicomitados, constituirá una cesión y transmisión legal, válida y exigible en favor del Fiduciario, y otorgará al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Derechos de Crédito Fideicomitados y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
35. Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario la Fideicomitente debió haber realizado una evaluación de los ingresos anuales del Cliente respectivo a efecto de verificar si dichos ingresos satisfacen los requisitos de crédito vigentes establecidas tanto por la Fideicomitente como por la SHF.

36. La Fideicomitente no podrá ceder al Fiduciario, para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, Créditos Hipotecarios garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en los estados de Morelos, Tlaxcala, Guerrero o Zacatecas, salvo que en el futuro sean modificadas las disposiciones legales que rigen en dichos estados a fin de que no sea necesario notificar la cesión de una hipoteca al deudor respectivo.

(b) Reaperturas de la Emisión.

1. Cuando el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios sea igual o menor a un monto equivalente al 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario podrá, a solicitud de la Fideicomitente, llevar a cabo una Reapertura de la Emisión de conformidad con lo previsto en el presente inciso (c), siempre y cuando (x) cualquier Reapertura de la Emisión no exceda del Monto Máximo de la Reapertura; (y) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no excedan el Monto Total del Programa después de dicha Reapertura de la Emisión, y (z) dicha Reapertura de la Emisión ocurra dentro de un plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.
2. La Fideicomitente deberá notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras su intención de llevar a cabo una Reapertura de la Emisión y las características de la misma, con por lo menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la fecha propuesta para la Reapertura de la Emisión de que se trate. Si las Agencias Calificadoras (i) no emiten opinión en contrario respecto a la Reapertura de la Emisión el Día Hábil siguiente a la fecha de notificación correspondiente, el Fiduciario llevará a cabo la Reapertura de la Emisión; o (ii) emiten opinión en el sentido de que las características de la Reapertura de la Emisión afectan en forma negativa la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o de la Emisión, el Fiduciario y la Fideicomitente deberán llevar a cabo todos aquellos actos o gestiones que resulten necesarios a efecto de mantener la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, como condición para llevar a cabo la Reapertura de la Emisión.
3. El Fiduciario deberá contar con una certificación de la Administradora que haga constar que los Créditos Hipotecarios cumplen con los criterios descritos en el inciso (5) siguiente, así como que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplen con las características previstas en el inciso (f) de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.
4. Como condición para llevar a cabo cualquier Reapertura de la Emisión (y) la Fideicomitente deberá haber depositado en la Cuenta General una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo aplicable a la Reapertura de la Emisión que corresponda para constituir la Reserva de Costo de Acarreo, y el Fiduciario deberá mantener la Reserva de Costo de Acarreo en la Cuenta General; y (z) se deberá mantener al menos el Aforo de Reapertura existente antes de la Reapertura de la Emisión respectiva. En adición al depósito del Importe de la Colocación en la Fecha de Reapertura de la Emisión, la Fideicomitente deberá depositar en la Cuenta General la Aportación Base para Reaperturas al celebrarse los Contratos de Cesión Adicionales y, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par en la cuenta del Fondo de Efectivo para la Adquisición de Créditos Hipotecarios.
5. Contará con una certificación en la que se haga constar que todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente ceda al Fiduciario con posterioridad a cualquier Reapertura de la Emisión cumplen con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el inciso (a) de la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y con las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo y, además:
  - a. se deberá mantener el Exceso de Margen Financiero de cuando menos 3.2% después de cualquier Reapertura de la Emisión;
  - b. la relación entre el saldo principal insoluto de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario y el Valor de Avalúo del Inmueble respectivo (sin tomar en cuenta el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento respectivas) (“LTV”), a la Fecha de Cesión deberá ser menor o igual al 90% a excepción de los Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Infonavit y únicamente cuando dichos créditos hayan sido otorgados bajo el Programa de Apoyo Infonavit, en cuyo caso el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios podrá ser hasta por el 95% del valor de la vivienda de dicho crédito;
  - c. el promedio ponderado de la relación entre el saldo principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que se cedan al Fiduciario al momento de su originación y el Valor de Avalúo de los Inmuebles respectivos (sin tomar en cuenta el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento respectivas) (LTV) con motivo de cada Reapertura de la Emisión, no se modifique en +/- 5% del LTV original correspondiente a la Colocación inicial.

- d. el promedio ponderado del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso incluyendo los Créditos Hipotecarios del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo no deberá exceder de 150,000 (ciento cincuenta mil) UDIS;
- e. el plazo de vencimiento de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva no podrá ser mayor a la Fecha de Vencimiento ni menor a 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Reapertura de la Emisión respectiva;
- f. el promedio ponderado de la razón entre los pagos mensuales y los ingresos mensuales de los Clientes de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio del Fideicomiso considerando la cesión de Créditos Hipotecarios al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva, no podrá exceder en un 15% al promedio ponderado de la razón entre los pagos mensuales y los ingresos mensuales de los Clientes de los Créditos Hipotecarios cedidos en la Colocación inicial; y
- g. el plazo de vencimiento ponderado de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio del Fideicomiso no se modificará en +/- 15% respecto de los Créditos Hipotecarios que se cedieron con motivo de la Colocación inicial.

### **3. Factores de Riesgo**

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, a la Fideicomitente, a los Clientes 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 Fiduciarios 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 Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

Los factores de riesgo que se describen a continuación podrían afectar de manera general el Programa, por lo que es necesario que los posibles Tenedores analicen y evalúen cuidadosamente, además de la información contenida en el presente Prospecto, la información contenida en el Suplemento correspondiente, incluyendo el capítulo correspondiente a factores de riesgo.

#### **3.1 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 Clientes 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 la Fideicomitente, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, a SHF 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, la Fideicomitente, el Intermediario Colocador y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, 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 la Fideicomitente

En términos del Contrato de Cesión, la Fideicomitente estará 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 la Fideicomitente se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de la Fideicomitente para cumplir 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) Subordinación.

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Pagos Preferentes y los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Pagos Preferentes y Gastos Mensuales. Los Pagos Preferentes incluyen los impuestos, derechos o contribuciones que generen los Créditos Hipotecarios Fideicomitados, la Comisión por Administración pagadera al Administrador o al Administrador Sustituto, el monto de Gastos de Cobranza, las primas de los Seguros asociadas con los Créditos Hipotecarios, el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos, y el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, un monto limitado de indemnización para el Fiduciario y el Representante Común, y los gastos directos indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

e) Subordinación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias

Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tienen por objeto el obtener los recursos que constituirán el aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias tienen menores derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias serán pagados después de haberse hecho los pagos que en términos del Fideicomiso corresponda a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, en la medida en que el Fiduciario cuente con recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias. Por virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B tienen una menor calificación crediticia y en el caso de las Constancias, éstas no pueden considerarse como instrumentos con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y las Constancias no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se le adeuden bajo dichos instrumentos.

### **3.2 Riesgos resultantes de un concurso mercantil de la Fideicomitente**

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. es una empresa solvente desde un punto de vista financiero que ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario para formar parte del 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 y el Contrato de Cesión o los Contratos de Cesiones Adicionales, según sea el caso, es una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo la Fideicomitente 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. La Fideicomitente 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 la Fideicomitente, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, el monto total de principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles y el Fideicomiso, el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones parciales anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles deberán amortizar en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios.

La información contenida en el presente Prospecto con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Clientes y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Clientes tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos.

Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Clientes en el futuro.

Si los Clientes no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto. De igual manera, si los Clientes incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los mismos no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

b) Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas.

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

c) Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija.

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

d) Causas de Vencimiento.

Los Certificados Bursátiles sólo contemplan como Causas de Vencimiento Anticipado el no pago de los intereses devengados en una Fecha de Pago y el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. En caso de que ocurra una Causa de Vencimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que los Clientes cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios o, en su caso, se ejecuten las garantías. En México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios por lo que el Fiduciario no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

La falta de cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de hacer y no hacer no será causa de vencimiento anticipado; únicamente dará lugar al pago de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento.

e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente, existe un mercado secundario limitado con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general y, las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

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

Ni el Fiduciario, ni la Fideicomitente, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

### **3.4 Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios**

- a) Existencia de hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI sobre la cartera de Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios fueron originados por la Fideicomitente con financiamiento de SHF o FOVI.

Dicho adeudo se encuentra garantizado con una cesión condicional de los derechos de la Fideicomitente bajo los Créditos Hipotecarios y por una hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI, sobre los inmuebles correspondientes a los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los recursos que a la Fideicomitente le correspondan por la cesión de los Créditos Hipotecarios serán destinados a liquidar el adeudo con SHF o FOVI, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del adeudo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder irrevocable al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI.

En caso en que el Fiduciario no realice el pago del crédito otorgado por SHF o FOVI a la Fideicomitente en contravención a los términos del Contrato de Fideicomiso o bien que la SHF o FOVI no liberen las hipotecas, SHF o FOVI mantendrán los derechos derivados de la hipoteca constituida en primer lugar y la hipoteca a favor del Fiduciario estará en segundo lugar.

- b) Solvencia de los Clientes.

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles en la forma descrita en el presente Prospecto depende directamente de que los Clientes cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. La capacidad de los Clientes 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 Clientes se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Clientes 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.

- c) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Clientes, 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 viviendas adquiridas por los Clientes 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 Clientes 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.

- d) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, el Administrador debe de contratar y mantener pólizas de seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Clientes 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 precedente dicha reclamación, que apliquen limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

- e) Dependencia de la Cobertura de Flujos.

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por la Fideicomitente está denominado en UDIS, sin embargo, de acuerdo a sus términos, los Clientes respectivos sólo están obligados a efectuar un pago en pesos equivalente a cierto número de

SMGDF. Lo anterior, en el entendido de que todos los pagos efectuados por Clientes aplica el SMGDF. Es posible que durante la vigencia de dichos Créditos Hipotecarios, existan incrementos en el valor de las UDIS mayores a los incrementos en los SMGDF. Para cubrir este riesgo, el Fiduciario contrató la Cobertura de Flujos y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Clientes), SHF cubrirá al Patrimonio del Fideicomiso, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la Sociedad Hipotecaria Federal cancelara la Cobertura de Flujos o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura de Flujos es posible 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.

En caso en que el Cliente incumpla con el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos, el Fiduciario deberá pagar dichas cantidades con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con prelación a los pagos debidos a los tenedores de los Certificados Bursátiles, a efecto de poder cubrir dicha comisión.

La Cobertura de Flujos puede darse por terminada anticipadamente en caso de que el Fiduciario no realice el pago total de las comisiones correspondientes durante dos meses consecutivos, o bien, si el Administrador deja de estar registrado ante el FOVI o SHF, y el Fiduciario no sustituye a dicho Administrador en un plazo determinado.

f) No se cuenta con información futura individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios, no se puede asegurar por la Fideicomitente que el comportamiento futuro de dichos Créditos sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Prospecto.

g) 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, la Fideicomitente tendrá hasta un plazo de 360 (trescientos sesenta) días para acreditar la inscripción del Contrato de Cesión de dichos créditos en los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio respectivos.

Sin perjuicio de lo anterior, la Fideicomitente 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.

h) Procedimiento de Ejecución y Límite del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento

De conformidad con los términos del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, la SHF se obliga a pagar una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario incumplido un porcentaje (hasta el 35%) aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía. Los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos señalan que la garantía será ejercida una vez que el procedimiento para la recuperación del Crédito Hipotecario incumplido ha concluido mediante dación en pago, sentencia ejecutoriada, venta del inmueble hipotecado o de otra forma, es decir, hasta que la pérdida es realizada de forma definitiva. Asimismo, el Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento están sujetos a que el Fideicomiso esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de SHF.

En consecuencia, no se puede asegurar por la Fideicomitente o el Fiduciario el lapso de tiempo que pueda transcurrir entre la fecha en que un Crédito Hipotecario es incumplido y la fecha en que el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento sea efectivamente ejercido, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado. Asimismo, aunque el pago de las comisiones a favor de SHF bajo el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento tiene preferencia respecto de otra entrega de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía.

i) Créditos Hipotecarios Cofinanciados

Los contratos de apertura de crédito que documentan los Créditos Hipotecarios Cofinanciados establecen que (i) el crédito otorgado por el Infonavit estará garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, mientras que el Crédito Hipotecario

otorgado por la Fideicomitente estará garantizado por una hipoteca en segundo lugar y grado; y (ii) al momento de ejecutar la garantía, las cantidades derivadas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago del crédito otorgado por el Infonavit, y en segundo lugar, el saldo de dichos recursos, se aplicará al pago del Crédito Hipotecario otorgado por la Fideicomitente.

No obstante lo anterior, el Convenio de Colaboración establece que (i) la hipoteca respectiva garantiza tanto el crédito otorgado por la Fideicomitente como el crédito otorgado por el Infonavit a *pro rata*; (ii) cada uno de la Fideicomitente e Infonavit pueden ejercer sus derechos y acciones conforme a los respectivos créditos, incluyendo la ejecución de la hipoteca; y (iii) al momento de ejecutar la hipoteca, ya sea por la Fideicomitente o por el Infonavit, las cantidades obtenidas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago de los gastos respectivos y después al pago de las obligaciones garantizadas de cada acreditante en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por éstos al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución judicial de la correspondiente garantía hipotecaria.

No se puede tener certeza de que el Infonavit cumpla sus obligaciones derivadas del Convenio de Colaboración, y que por lo tanto, la Administradora tenga éxito en vender los inmuebles hipotecados y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al Infonavit en su totalidad. En caso de incumplimiento o desconocimiento por parte del Infonavit de los términos del Convenio de Colaboración, la hipoteca a favor del Fiduciario sería una hipoteca en segundo lugar y grado, y por lo tanto el pago de las obligaciones garantizadas por dicha hipoteca sólo tendría lugar con el remanente que en su caso hubiere de la ejecución o venta del inmueble, después de pagadas o reservadas las cantidades necesarias para pagar las obligaciones garantizadas a favor del Infonavit, y los gastos de ejecución.

### **3.5 Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios**

#### **a) Administrador.**

En virtud del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, la Administradora 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 de la Administradora. En la medida en que el desempeño de la Administradora no sea adecuado o en caso de que la Administradora incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y Comisión Mercantil, 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 la Administradora.**

En el caso de que la Administradora incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y Comisión Mercantil, 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 la Administradora acarreará costos y retrasos importantes 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. Adicionalmente, la sustitución de la Administradora de los Créditos Hipotecarios requiere de la notificación por escrito a cada uno de los acreditados de dichos Créditos Hipotecarios, proceso que representa costos significativos, mismos que serán absorbidos por el Patrimonio del Fideicomiso.

#### **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 y Comisión Mercantil. 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 la Administradora han sido desarrolladas por ella misma. La obligación asumida por la Administradora 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 Administradora 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 la Administradora 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 la Administradora en la cobranza de créditos con garantía hipotecaria indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución del seguro o 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 y Comisión Mercantil, 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.

### **3.6 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 Comisión Mercantil y el Contrato de Fideicomiso.

### **3.7 Posible transferencia de las Constancias**

La Fideicomitente es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de dichos Constancias ésta tendrá mayor interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios y en el valor de los remanentes en el Fideicomiso una vez liquidados los Certificados Bursátiles. La Fideicomitente tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que la Fideicomitente ceda sus Constancias a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que la Fideicomitente.

### **3.8 Factores de Riesgo relacionados con la Reapertura de la Emisión**

La adquisición de nuevos Créditos Hipotecarios por parte del Fideicomiso con el monto en efectivo que se obtenga para tal efecto de las Reaperturas de la Emisión, está sujeta a la capacidad de originación que tenga la Fideicomitente de nuevos Créditos Hipotecarios que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en este Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso. Si la Fideicomitente no tiene dicha capacidad de originación de manera que pueda aportar al Fideicomiso nuevos créditos dentro de los 120 (ciento veinte) días que se permite mantener los recursos en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios, el inversionista recibirá como amortización anticipada la parte proporcional que le corresponde del monto no utilizado de dicho Fondo por el Fideicomiso para la adquisición de los nuevos Créditos Hipotecarios, lo cual incrementará la tasa de prepago de los Certificados Bursátiles.

### **3.9 No sustitución de Cartera**

Una vez que la Fideicomitente, como cedente, ceda los Créditos Hipotecarios y sus accesorios al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, la Fideicomitente 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 Clientes. Los únicos Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente, bajo el Contrato de Cesión, tiene la obligación de reemplazar o readquirir, serán los Créditos no Elegibles.

### **3.10 Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México**

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Clientes. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Clientes tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Clientes se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles dependen, entre otros factores, del desempeño de la

economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Clientes pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Las continuas reaperturas y la obtención de recursos para el pago de intereses y amortizaciones de capital bajo los Certificados Bursátiles, dependen de la capacidad de la Fideicomitente para poder colocar los recursos líquidos que el Fideicomiso obtenga, en la originación de nuevos Créditos Hipotecarios. En caso de que la situación económica actual tenga un efecto adverso en la capacidad económica de los potenciales acreditados, la originación de créditos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso pudiera verse afectada, por lo cual el Patrimonio del Fideicomiso estaría integrado por recursos líquidos durante cierto tiempo (acarreo negativo y costo de oportunidad), teniendo por lo tanto que pagar anticipadamente la proporción de los Certificados Bursátiles correspondiente a los recursos líquidos no utilizados para la adquisición de nuevos créditos.

#### 4. Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

La Fideicomitente tiene otros valores inscritos en el RNV, incluyendo emisiones realizadas al amparo de tres programas de Certificados Bursátiles a Corto Plazo, un Programa Dual Revolvente de certificados bursátiles, así como dos programas de certificados bursátiles a largo plazo:

Tipo de Documento	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Fecha Emisión	Monto Programa	Monto vigente (30/sep/06)
Certificados Bursátiles	11/nov/2005	153/345427/2005	Varias (Corto Plazo)	\$300,000,000	\$300,000,000
Certificados Bursátiles	29/mar/2006	153/515857/2006	Varias (Corto Plazo)	\$400,000,000	\$350,000,000
Certificados Bursátiles	31/may/2006	153/516099/2006	Varias (Corto Plazo)	\$800,000,000	\$550,000,000
Certificados Bursátiles LP	28/jul/2011	153/516243/2006	31/julio/2006	\$3,000,000,000	\$300,000,000

En virtud de dichas obligaciones, la Fideicomitente reporta la información financiera auditada correspondiente de forma trimestral, por lo que a la fecha y por lo que respecta a los últimos tres ejercicios, ha cumplido en forma completa y oportuna con la entrega de los reportes que la legislación aplicable le requiere sobre eventos relevantes e información pública.

El cumplimiento de dichas obligaciones no afectan al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto la capacidad del Fiduciario de cumplir, con cargo a éste, con las obligaciones bajo los Certificados Bursátiles.

## **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](http://www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV en la dirección [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página del Emisor [www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx), así como en la página del Fideicomitente [www.creditoycasa.com](http://www.creditoycasa.com).

El Fiduciario 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.

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 o en el correo electrónico [agomez@creditoycasa.com](mailto:agomez@creditoycasa.com).

## II. EL PROGRAMA

### 1. Características del Programa

#### 1.1 Descripción del Programa

El propósito de la Emisión al amparo del presente Programa es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente mediante la implementación de un programa para llevar a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles, mismos que serán emitidos a través del Fiduciario.

Los Créditos Hipotecarios podrán haber sido originados con fondeo de SHF, FOVI u otra institución financiera. En ese caso existirá una Hipoteca en primer lugar a favor de la institución fondeadora, por lo que los recursos derivados de la emisión de los Certificados Bursátiles destinados al pago de la cesión de los Créditos Hipotecarios serán transmitidos directamente por el Fiduciario a SHF, FOVI u otra institución fondeadora, según corresponda, a efecto de liquidar el fondeo de los mismos de conformidad con la instrucción revocable que gire la Fideicomitente. Asimismo, en este supuesto, SHF, FOVI o la institución fondeadora correspondiente, al recibir el pago del fondeo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder al Fiduciario a efecto de cancelar las Hipotecas en primer lugar a favor de SHF, FOVI o la institución fondeadora correspondiente, considerando el origen del fondeo.

Algunos de los créditos hipotecarios han sido otorgados simultáneamente por la Fideicomitente y el Infonavit en términos del Convenio de Colaboración, documentados en el mismo instrumento mediante contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en los que dicha garantía hipotecaria se constituyó y se inscribió en el registro público de la propiedad correspondiente (i) en primer lugar y grado a favor de la SHF, en su propio carácter, o en su carácter de fiduciario del FOVI, en la proporción y garantizando la porción del saldo insoluto del crédito otorgado por la Fideicomitente al Cliente con recursos de la SHF, al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria; (ii) en primer lugar y grado a favor del Infonavit, en la proporción y garantizando la porción del saldo insoluto del crédito otorgado por el Infonavit al Cliente, al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria; y (iii) en segundo lugar y grado a favor de la Fideicomitente, en la proporción y garantizando la porción del crédito otorgado por la Fideicomitente.

El Programa consiste en una emisión de Certificados Bursátiles respaldados por hipotecas, denominados BORHIs, a colocarse mediante oferta pública a través de una Colocación Inicial y Reapertura de la Emisión, todas como parte de la misma Emisión, que serán colocadas entre el público inversionista en un plazo máximo de un año a partir de la fecha en que se realice la primera Colocación. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

#### **Tipo de oferta**

Primaria

#### **Tipo de Instrumento**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **Monto Total Autorizado del Programa**

La CNBV, mediante oficio número 153/516312/2006 de fecha 7 de diciembre de 2006, autorizó al Fiduciario 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.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Colocaciones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

#### **Vigencia del Programa**

Tres años contados a partir de la fecha de la Autorización del Programa por la CNBV, plazo durante el cual el Fideicomiso podrá realizar varias Colocaciones de Certificados Bursátiles.

**Valor Nominal**

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de 100 (cien) UDIS cada uno.

**Precio de Colocación**

Cien UDIS cada uno.

**Denominación**

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en UDIS.

**Plazo de los Certificados Bursátiles**

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado individualmente en el momento de cada Colocación al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser mayor a 29 años ni menor a 10 años, contados a partir de la fecha de la Colocación inicial. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se coloquen al amparo del Programa, tanto en la Colocación inicial como en cualquiera de las Reaperturas de la Emisión, tendrán la misma Fecha de Vencimiento.

**Tasa de Interés**

Se fijará la tasa de interés anual bruta para toda la Emisión de acuerdo a la tasa que se determine en la primera Colocación, y ésta se mantendrá durante toda la vigencia de la Emisión.

**Periodicidad de Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en el caso de que dicha fecha no sea un día hábil, el Día Hábil posterior.

**Fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, integrado principalmente por la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores los derechos derivados de dichos Certificados Bursátiles, está relacionada con el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Fideicomiso, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

**Fideicomisarios en Primer Lugar**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

**Fideicomisarios en Segundo Lugar**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

**Fideicomisarios en Tercer Lugar**

Los tenedores de las Constancias.

**Fideicomitente**

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

**Fiduciario**

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

## **Patrimonio Fideicomitido**

Se integra por los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, junto con sus frutos, productos y accesorios.

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

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

## **Garantía de Pago por Incumplimiento**

Significa, en su caso, aquella garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF le otorgue a la Fideicomitente, en virtud de la cual la SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

## **Seguro de Crédito a la Vivienda**

Significa, el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue la Aseguradora a la Fideicomitente, en virtud de la cual la Aseguradora se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

## **Cobertura de Flujos**

La diferencia negativa o positiva que pueda presentarse entre el incremento de la UDI y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de cada Crédito Hipotecario aportado al Fideicomiso Emisor será cubierto por la SHF. Para tal efecto el Fiduciario celebrará un contrato de intercambio de flujos con la SHF.

## **Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses**

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

## **Fecha de Colocación y Fecha de Liquidación**

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

## **Amortización del Principal**

La Amortización de los Certificados Bursátiles podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuará contra entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que corresponderán a la suma de la

totalidad del Componente de Principal en una Fecha de Pago a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Emisor deberá la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que efectuar por el monto total que integre el Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios que mantenga el Fideicomiso, en el entendido de que dicha amortización se realizará a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **Obligaciones del Emisor**

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

### **Vencimiento Anticipado**

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

### **Garantías**

De conformidad con los Criterios de Elegibilidad, los Créditos Hipotecarios deberán contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento.

Finalmente, con el propósito de mitigar el riesgo que existe entre el flujo de los acreditados por el pago de sus Créditos Hipotecarios referenciados a salarios mínimos, contra el flujo de los pagos a los Tenedores, que se realiza en UDIS, el Fiduciario celebrará con SHF un contrato de intercambio de flujos mediante el cual SHF se obliga a cubrir la diferencia negativa o positiva que pueda presentarse entre el incremento de la UDI y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario.

### **Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión**

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

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

- i. El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles emitidos en la Colocación inicial y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier causa) y (ii) el Emisor se encuentre en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles en circulación.
- ii. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles emitidos en la Colocación inicial), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
- iii. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que ampare los Certificados Bursátiles por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles emitidos



inicialmente más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles emitidos en la Colocación inicial más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), y (iii) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles emitidos en la Colocación inicial, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de estos últimos Certificados Bursátiles.

- iv. La emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido de que si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al título, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el período de intereses vigente.
- v. Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.
- vi. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles emitidos en la Colocación inicial.
- vii. Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado.
- viii. El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los Certificados Bursátiles ante la CNVB.

#### **Depositario de los Títulos**

Los títulos que ampararán los Certificados Bursátiles se mantendrán en depósito en Indeval, para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

#### **Posibles Adquirientes**

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones y Sociedades mutualistas de seguros y de fianzas; Sociedades de inversión comunes y de instrumentos de deuda conforme a la legislación que las rige; Almacenes generales de depósito, Arrendadoras financieras, Empresas de factoraje, Uniones de crédito conforme a la legislación aplicable y Fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad.

#### **Intermediario Colocador**

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, tratándose de la primera Colocación, y los que determine la Fideicomitente para cada Reapertura de la Emisión.

#### **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, tratándose de la primera Colocación, y el que determine la Fideicomitente para cada Reapertura de la Emisión.

#### **Autorización de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio No. 153/516312/2006 de fecha 7 de diciembre de 2006 aprobó el establecimiento del Programa y la realización de Colocaciones al amparo del mismo.

#### **Régimen Fiscal**

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo

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

### **Suplementos**

Para la Colocación inicial y las Reaperturas de la Emisión, 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, entre otras características de los Certificados Bursátiles, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador y serán dados a conocer al momento de la Colocación mediante el Suplemento respectivo.

### **Actualización**

De conformidad con disposiciones emitidas por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar la información contenida en el presente Prospecto anualmente y actualizará la opinión legal.

### **Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores**

En términos de las disposiciones aplicables, en su oportunidad se obtendrá la inscripción de los Certificados Bursátiles en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y la aprobación de la CNBV para realizar la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

## **2. Destino de los Fondos**

Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles se utilizarán para adquirir Créditos Hipotecarios originados por Hipotecaria Crédito y Casa, para lo cual cada uno de dichos créditos deberá cumplir cabalmente con los Criterios de Elegibilidad.

Con los recursos que se obtengan de la Colocación inicial, el Fideicomiso destinará una proporción a la adquisición de Créditos Hipotecarios previamente originados por Hipotecaria Crédito y Casa, mientras que la otra proporción la destinará a la adquisición de nuevos créditos.

Por otra parte, los recursos provenientes de las Colocaciones subsecuentes de la Emisión serán destinados exclusivamente a la adquisición de Créditos Hipotecarios originados por Hipotecaria Crédito y Casa, o de lo contrario serán utilizados para llevar a cabo Amortizaciones Anticipadas Adicionales de Principal de los Certificados Bursátiles, conforme a las disposiciones establecidas en el presente Prospecto.

### **3. Plan de distribución**

El Programa contempla la posibilidad de que participen varios intermediarios colocadores. Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa actuarán como Intermediarios Colocadores en la primera Colocación bajo el Programa y en la modalidad de mejor esfuerzo. El Intermediario Colocador designado para cada una de las Reaperturas de la Emisión 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.

#### **4. Gastos relacionados con el Programa**

Los gastos que se incurran en relación con la Emisión inicial y sus Reaperturas al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de las Colocaciones.

## 5. Funciones del Representante Común

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

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, la LMV, las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV y en los títulos que amparen la Colocación correspondiente. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada Colocación se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- (a) Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso con base en la información proporcionada por el Fiduciario.
- (b) Solicitar a la Fideicomitente y al Fiduciario cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo.
- (c) Verificar, con base en la información proporcionada por el Fiduciario, el cumplimiento de las obligaciones de las partes contenidas en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos del Fideicomiso.
- (d) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión, conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.
- (e) Calcular los intereses devengados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el título que ampara la Emisión.
- (f) Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses de la Serie A y el Monto de Pago de Intereses de la Serie B. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través de Emisnet, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses de la Serie A y el Monto de Pago de Intereses de la Serie B.
- (g) Informar a BMV, a través de los medios que ésta determine, en caso de que se lleve una amortización anticipada de principal, el Valor Nominal Ajustado, con por lo menos un Día Hábil de anticipación a la Fecha de Pago.
- (h) Elaborar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y entregarlo al Fiduciario, a los tenedores de las Constancias y a las Agencias Calificadoras.
- (i) Notificar al Fiduciario, pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, junto con los intereses respectivos, en su caso, conforme a los términos y condiciones de los títulos que amparan dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y a la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
- (j) Convocar a la Asamblea de Tenedores para aquellos casos en los que deba tomar decisiones sobre situaciones no previstas en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos del Fideicomiso.

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

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

## **6. Nombres de personas con participación relevante en el Programa**

### **Fideicomitente**

Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a través del señor Agustín Gómez del Campo Lerdo de Tejada.

### **Fiduciario**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, a través de Luis Enrique Estrada Rivero y Alfonso Henkel Hernández.

### **Intermediario Colocador**

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, a través de los señores Gerardo E. Tietzsch Rodríguez Peña y José T. Hernández Mendoza, y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, a través de los señores Alejandro Emilio Athié Morales y Alfredo Vara Alonso.

### **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Claudia Beatriz Zermeño Inclán.

### **Despacho Externo de Abogados**

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., a través de su socio Patricio Trad Cepeda.

### **Auditores Externos**

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., a través de los señores Carlos Rivera Nava y Mauricio Villanueva Cruz.

### **Despacho de Contabilidad y Auditoría**

Despacho Freyssinier Morin S.C, exclusivamente respecto de la información relativa a los expedientes de los Créditos Hipotecarios, a través de Jorge Santibáñez.

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 12 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 Hipotecaria Crédito y Casa ni tienen ningún interés económico directo ni indirecto en la misma.

### III. LA COMPAÑÍA

#### 1. Historia y desarrollo de la Emisora

Historia y Desarrollo de la Fideicomitente:

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 de 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.

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 12, 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](http://www.creditoycasa.com). La página de internet de la Compañía no forma parte de este Prospecto.

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 \$12,680 y administraba una cartera de Créditos Puente por \$3,557 millones (97% propia) y una Créditos Individuales por \$9,123 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.

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.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 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 83% 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 originada por la Compañía y que se refleja en su balance general. 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 30 de septiembre de 2006, la cartera total administrada por la Compañía ascendía a \$22,016 millones, de ésta, el 83.9% era cartera propia y el resto cartera en administración.

La cartera de terceros que administra la Compañía está compuesta por créditos originados por terceros y que son encargados en administración a la Compañía. 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 en el balance general de la Compañía pero únicamente en cuentas de orden.

Al 30 de septiembre de 2006, 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 30 de septiembre de 2006)

	31 de diciembre de							Sep-06
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>Cartera total</b>	<b>7,723</b>	<b>8,799</b>	<b>9,907</b>	<b>12,680</b>	<b>16,265</b>	<b>20,186</b>	<b>21,319</b>	<b>22,016</b>
Propia	6,363	7,271	8,481	11,235	13,897	18,024	18,471	18,460
Administración	1,360	1,528	1,426	1,445	2,368	2,162	2,849	3,556
<b>Cartera individual</b>	<b>6,537</b>	<b>7,419</b>	<b>8,184</b>	<b>9,123</b>	<b>11,454</b>	<b>16,482</b>	<b>18,176</b>	<b>18,336</b>
Propia	5,457	6,168	6,899	7,789	10,152	15,235	16,091	15,606
Administración	1,080	1,252	1,286	1,334	1,302	1,247	2,085	2,730
<b>Cartera puente</b>	<b>1,186</b>	<b>1,380</b>	<b>1,723</b>	<b>3,557</b>	<b>4,811</b>	<b>3,704</b>	<b>3,143</b>	<b>3,680</b>
Propia	906	1,103	1,583	3,446	3,745	2,788	2,379	2,854
Administración	280	276	140	111	1,065	915	764	826

*Fuente: Crédito y Casa*

(1) Cifras proforma resultado de la suma de la cartera de Hipotecaria Crédito y Casa y de Hipotecaria Mexicana por los ejercicios sociales de 2000 a 2001.

***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 30 de septiembre de 2006, aproximadamente el 83% de la cartera de Crédito y Casa estaba constituida por Créditos Individuales, ya que administraba 83,532 créditos individuales.

La Compañía considera que cuenta con una 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 está 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 está 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 está 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 está 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 30 de septiembre de 2006, 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.

La Compañía espera que durante el 2006 empiece a otorgar Créditos Individuales fondeados a través de esquemas distintos a la SHF, ya sean líneas de crédito bancarias, colocaciones de instrumentos en mercados de valores o esquemas de financiamiento estructurado.

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 30 de septiembre de 2006, aproximadamente el 17% de la cartera administrada por Crédito y Casa estaba constituido 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.

En el pasado se han presentado retrasos en la comercialización de algunos créditos para la construcción que ha financiado la Compañía debido a factores coyunturales como lo son cuando algún fondo de vivienda ha agotado sus recursos en alguna entidad federativa antes de que se termine el año fiscal. En estos casos, Crédito y Casa trabaja de manera cercana con el Promotor de vivienda para mitigar el impacto de estos retrasos mediante estrategias que incluyen la reconversión del desarrollo de vivienda para poder elegibles con otros fondos de vivienda, el utilizar el factoraje financiero de Nafin, reducir el inventario terminado no vendido, etc.

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 30 de septiembre de 2006, la cartera de Créditos Puente de Crédito y Casa se encontraba fondeada en un 5.0% por recursos de la SHF (mismos que se habían contratado con anterioridad al 1 de enero de 2003), y 38.0% por recursos provenientes de líneas bancarias, 34.3% con recursos propios y 0.3% son créditos a la construcción financiados por el Fovissste. Igualmente, Crédito y Casa cuenta con \$826 millones de Créditos Puente fuera de su balance financiados a través de un esquema de bursatilización en la BMV, esto representa el 22.5% de la cartera Puente que administra la Compañía

#### ***Administración y Originación 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 originación, 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 30 de septiembre de 2006, de la cartera total administrada por la Compañía, el 16.2% 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. Este programa se enfoca 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.

Se considera también cartera administrada, aquella cartera individual vendida a GMAC Financiera en una serie de operaciones realizadas entre agosto del 2005 y octubre del 2006. Al 30 de septiembre del 2006 el saldo de dicha cartera era de \$1,084 millones de pesos.

También se ubica en este rubro aquella cartera bursatilizada el 18 de mayo del 2006 al amparo de la emisión CREYCB 06U. Cartera que al 30 de septiembre del 2006 asciende a \$522.6 millones de pesos.

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.

#### **Cartera Vencida:**

Conforme a lo dispuesto por los Criterios Contables, las SOFOLES deben registrar en cartera vencida el saldo insoluto de los créditos otorgados, tratándose de créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses (como lo son los Créditos Individuales), cuando los mismos presenten 90 o más días de vencidos.

Con base en los Criterios Contables, al 30 de septiembre de 2006, la Compañía contaba con cartera vencida por un monto de \$751.7 millones, lo que representaba aproximadamente el 4.1% de su cartera bruta total. Cabe mencionar que el deterioro en dicha cartera se ha venido comportando de manera muy similar en el resto de las Sofoles Hipotecarias.

Es importante hacer mención que de acuerdo a la CNBV, el Criterio Contable para considerar una cartera morosa como vencida ha cambiado durante los últimos años. En el 2001, se consideraba con Cartera Vencida a aquella que tuviese más de 180 días de morosidad, para el 2002 el criterio se redujo a más de 150 días morosidad, disminuyendo a 90 días ó más a partir del 2003.

#### **Cartera Renovada y Reestructurada**

Al 30 de septiembre de 2006, Crédito y Casa contaba con 64 créditos puentes por un monto de \$254.55 millones que han sido renovados, esto representa el 8.9% de la cartera puente y el 1.4% del total de la cartera. Adicionalmente, se contaba con 87 créditos puente por un monto de \$745.39 millones que han sido reestructurados, dicha cantidad representa el 26.1% de la cartera puente y 4.04% 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 30 de septiembre del 2006, no había ningún crédito que hubiese sido renovado. En el mismo tenor, había 239 créditos que tienen una reestructura, esto representa el 0.18% de la cartera individual y el 0.15% 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.

## **2.2 Canales de Distribución**

La Compañía cuenta con presencia a nivel nacional al contar con 115 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 22 sucursales y 82 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:



### 2.3 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.

La Compañía ha celebrado con Servicios de Consultoría y Administración, S.C., la cual es una sociedad civil en la que participan algunos de los directivos de Crédito y Casa, 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.

### 2.4 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 30 de septiembre de 2006, la Compañía administraba 83,532 Créditos Individuales.

Crédito y Casa considera que tampoco existe concentración de sus activos en cuanto a sus operaciones de Créditos Puente. De los \$3,680 millones en Créditos Puente que Crédito y Casa tenía registrados al 30 de septiembre del 2006, el Promotor que más representaba en dicha cartera, representaba el 6.87% del saldo de dichos Créditos Puente. La cartera de Créditos Puente se encuentra pulverizada en un total de 576 proyectos, los cuales son construidos por un total de 212 Promotores.

### 2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

#### 2.5.1. Marco Regulatorio

La figura de las SOFOLES está considerada dentro de la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, misma que aunque fue derogada mediante las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 2006, mediante disposiciones transitorias seguirán vigentes hasta el 18 de julio de 2013. Dichas sociedades se consideran como intermediarios financieros no bancarios. Lo anterior, en virtud de que su objeto es el de captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores y otorgar créditos para determinada actividad o sector.

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 y a la CNBV 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 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 de la Federación el 19 de diciembre de 2005, 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

De conformidad con las reformas a la Ley de Instituciones de Crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005, a partir del 18 de julio de 2013, las autorizaciones que hayan sido otorgadas por la SHCP a las SOFOLES en términos del artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, quedarán sin efecto por ministerio de ley, sin que por ello estén obligadas a disolverse y liquidarse, aunque para continuar operando deberán: (i) reformar sus estatutos sociales eliminando toda referencia de la cual pueda inferirse que son SOFOLES, (ii) contar con la autorización correspondiente de la SHCP para reformar sus estatutos y por lo tanto continuar operando bajo la figura de sociedad financiera de objeto múltiple y (iii) presentar las reformas señaladas en el instrumento público correspondiente ante la SHCP. Si dichas SOFOLES no cumplen con lo mencionado en el presente párrafo, entrarán por ministerio de ley en estado de disolución y liquidación.

### **2.5.2. Autoridades**

La SHCP es la autoridad de supervisión a la cual se encuentra sujeta la Compañía, siendo, conforme a las disposiciones relevantes, la autoridad competente para resolver asuntos como el otorgamiento y la revocación de la Autorización.

Conforme a las Reglas, la SHCP puede revocar la Autorización, entre otros, en el supuesto de que la Compañía (i) no cuente con el capital mínimo que establecen las Reglas, (ii) realice operaciones que le estén prohibidas, (iii) sus operaciones no se ajusten a lo previsto en la ley u otras disposiciones aplicables o (iv) no cumpla con los requerimientos de la CNBV en cuanto a la forma de realización de sus operaciones.

Asimismo, la Compañía se encuentra sujeta a la inspección y vigilancia de la CNBV en relación a cuestiones complementarias a las señaladas con anterioridad y cuestiones operativas (como por ejemplo, la evaluación de los recursos, obligaciones y patrimonio de la Compañía, así como de sus operaciones, funcionamiento y sistemas de control, remoción de directores y miembros del consejo de administración, la suspensión de publicidad y la fijación de límites máximos de activos y límites mínimos de obligaciones y responsabilidades).

Banco de México también puede determinar las reglas aplicables a aquellas operaciones que, sin estar previstas expresamente en las Reglas, éste autorice.

Por último, la SHF puede establecer reglas aplicables a la Compañía a efecto de que la misma pueda seguir operando con recursos de dicha SHF.

### **2.5.3. Situación Fiscal**

La Compañía es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto al Activo y el Impuesto al Valor Agregado, conforme a las leyes respectivas y demás disposiciones aplicables. La Compañía no se beneficia de subsidio fiscal alguno, ni está sujeta al pago de impuestos especiales.

Actualmente, la Compañía no está sujeta a auditorías por parte de las autoridades hacendarias y no cuenta con pérdidas fiscales pendientes de amortizar.

### **2.5.4. Situación Contable**

Con fecha 28 de enero de 2000, la CNBV emitió la Circular 1459 que establece los Criterios Contables. Dicha circular fue modificada por la Circular 1491 de fecha 30 de octubre de 2000. Los criterios Contables establecen (i) criterios relativos al esquema general de contabilidad para SOFOLES, que incluyen los conceptos que componen la estructura básica de la contabilidad de las SOFOLES, la aplicación de las reglas particulares y la aplicación supletoria de los criterios contables generales, (ii) criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros de las SOFOLES, que establecen reglas con relación a conceptos como disponibilidades, inversiones en valores, cartera crediticia y bienes adjudicados, (iii) criterios aplicables a conceptos específicos tales como transferencia de activos financieros, operaciones de bursatilización y operaciones con partes relacionadas, y (iv) criterios relativos a los estados financieros básicos de las SOFOLES que establecen reglas de integración del (a) estado de contabilidad o balance general, (b) estado de resultados, (c) estado de variaciones en el capital contable, y (d) estado de cambios en la situación financiera de las SOFOLES.

Los Criterios Contables se complementan con la Circular 1486 de la CNBV que establece el Catálogo de Cuentas aplicable a las SOFOLES.

La Compañía registra sus operaciones y agrupa las cuentas de sus estados financieros de conformidad con los criterios establecidos por la CNBV.

Bases de presentación y revelación

Los estados financieros de la Sociedad están preparados, con fundamento en la legislación para instituciones de crédito, de acuerdo con los criterios de contabilidad para sociedades financieras de objeto limitado en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria), quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las sociedades financieras de objeto limitado y realiza la revisión de su información financiera.

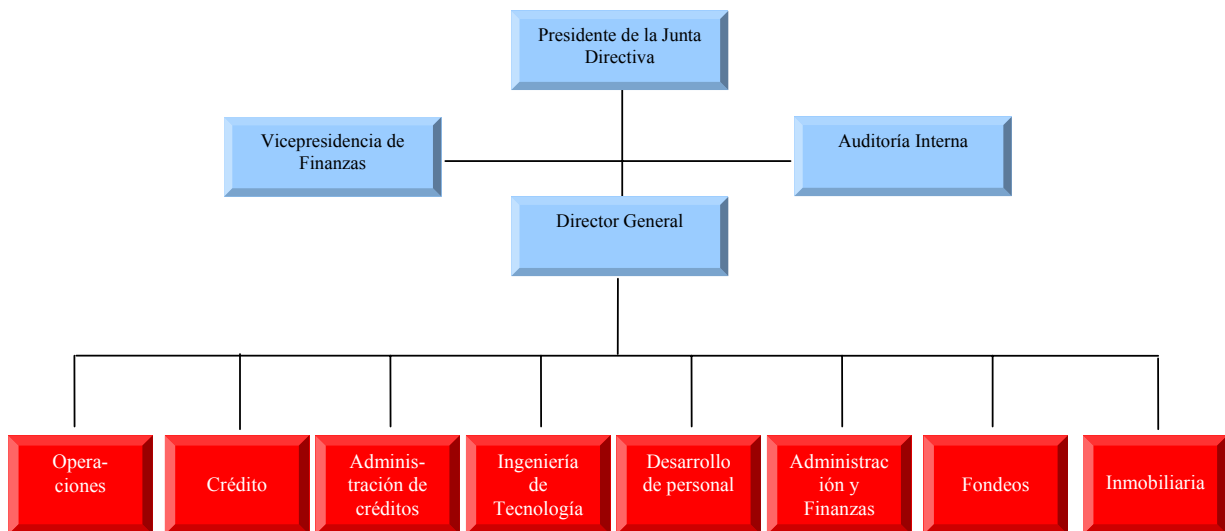
Los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Bancaria, siguen en lo general a partir del 1 de enero de 2006 a las Normas de Información Financiera en México (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF) y hasta el 31 de diciembre de 2005 por los principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA), emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (IMCP), e incluyen reglas particulares principalmente de registro, revelación y presentación, que en algunos casos, difieren de los citados principios.

Los criterios de contabilidad incluyen, en aquellos casos no previstos por los mismos, un proceso de supletoriedad, que permite utilizar otros principios y normas contables, en el siguiente orden: los PCGA hasta el 31 de diciembre de 2005 y NIF a partir del 1º de enero de 2006; las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), establecidas por el International Accounting Standards Board; los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP); o cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los criterios generales de la Comisión Bancaria.

## **2.6. 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 nueve direcciones, mismas que brindan a las UNEs el soporte requerido en el desempeño de sus funciones.





## 2.7 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

El personal que presta sus servicios a la Compañía a través de Servicios de Consultoría y Administración, 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 2003, 2004 y de 2005 dicho número ascendía a 854, 902 y 1,035 personas respectivamente. 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 30 de septiembre de 2006, un total de 844 personas prestaban sus servicios a Servicios de Consultoría y Administración, S.C.

## 2.8 Desempeño Ambiental

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

## 2.9 Información del 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 2004 y 2005 han sido años de repunte en el financiamiento bancario.

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

Año	Número de viviendas (Unidades)	Total (Mill. de pesos corrientes)	Inversión ejercida				
			INFONAVIT	FOVI/ SHF	FOVISSTE	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  
Fuente: Conafovi / Cifras preliminares a Diciembre de 2005

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 FOVISSTE) 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 FOVISSTE. INFONAVIT y FOVISSTE 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 otorgar 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 2002, 2003, 2004 y 2005, el INFONAVIT otorgó aproximadamente 275,000, 300,000, 305,975 y 376,444 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 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 2002, 2003, 2004 y 2005, el FOVISSSTE otorgó aproximadamente 11,068, 68,168, 60,954 y 42,317 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 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 2002, 2003, 2004 y 2005, la SHF fondeo aproximadamente 46,136, 54,229, 65,320 y 54,449 créditos hipotecarios respectivamente a través de intermediarios financieros, lo que representó el 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 2002, 2003, 2004 y 2005, los bancos comerciales otorgaron aproximadamente 8,685, 15,755, 29,206 y 55,537 créditos hipotecarios respectivamente, lo que representó el 1.2%, 1.2%, 3.9% y 22.9% de los créditos hipotecarios otorgados durante dichos ejercicios.

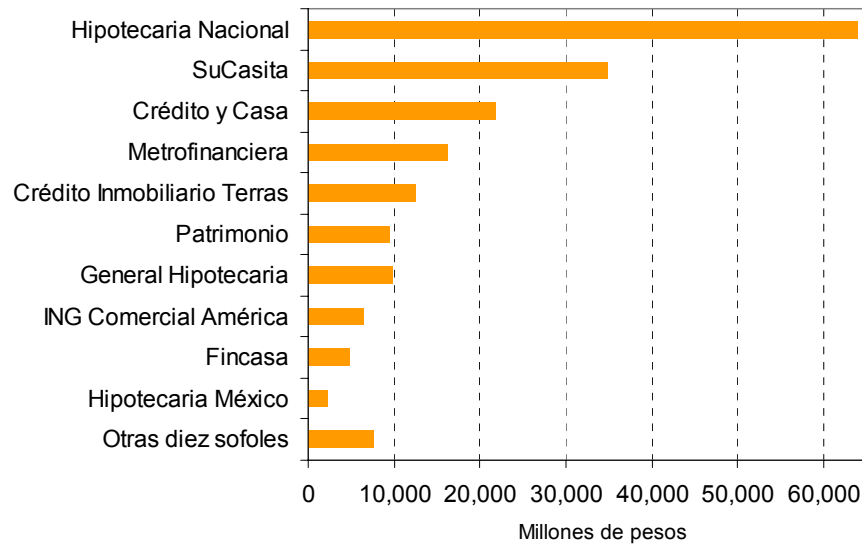
### ***SOFOLES Hipotecarias***

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 agosto de 2006, existían 20 SOFOLES hipotecarias que administraban una cartera de \$190,030.9 millones (incluyendo cartera de terceros).

## **Cartera hipotecaria administrada por Sofol (Saldo al 31/agosto/2006)**



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 permaneció el 31 de agosto de 2006.

### ***Ventajas Competitivas***

La Compañía considera que cuenta con las siguientes ventajas competitivas:

- **Eficiencia en Origenación y Administración de Créditos Hipotecarios:** La Compañía considera que sus nuevos modelos de origenación y administración de créditos le permiten originar créditos de alta calidad de una manera eficiente y automatizada disminuyendo sus costos de origenación y facilitando la supervisión continua del crédito respectivo. La Compañía considera que su nuevo modelo de origenación 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 115 oficinas, de las cuales 82 son módulos de cobranza ubicados en los principales desarrollos de vivienda, y un ejecutivo asignado a cada uno los cerca de 84,000 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 cuando se le compara con la banca comercial. Sin embargo, la Compañía no cuenta con la fortaleza financiera que tienen los bancos, 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.

## 2.10 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"

## 2.11 Descripción de los Principales Activos

La Compañía tiene como principales activos fijos, los siguientes:

Los activos totales de la Compañía ascendieron en septiembre de 2006 a \$19,847 millones, de esta cantidad, el 91.8% corresponde a la cartera neta, y 1.8% a efectivo e inversiones. Los activos fijos de Crédito y Casa representan un porcentaje relativamente bajo de sus activos totales; 0.3% y si se agregan los bienes adjudicados se alcanza el 2.6%.

Crédito y Casa cuenta con 115 oficinas constituidas de la siguiente manera: Corporativo, 10 regionales, 22 sucursales y 82 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.

## 2.12 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Crédito y Casa está involucrado en varios procedimientos legales dentro del curso normal de sus operaciones. Aún cuando la Compañía no considera que puede predecir el resultado final de dichos procedimientos, la Compañía estima, que si tal resultado le fuere adverso, no tendrá un efecto negativo importante sobre los resultados de la Compañía.

Actualmente ni Crédito y Casa como tampoco cualquier persona relacionada con Crédito y Casa está involucrado en ningún juicio o procedimiento administrativo o arbitral que, en su opinión, le pueda causar o le haya causado a Crédito y Casa en los últimos doce meses a la fecha de este Prospecto un efecto adverso significativo, ni tiene conocimiento de ningún posible litigio en su contra.

Crédito y Casa no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 ó 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

En cuanto al juicio de amparo interpuesto en materia de IVA por el ejercicio 2005, el pasado 8 de mayo de 2006, se presentó un recurso de revisión, el asunto fue admitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, con residente en Mazatlán, en donde a la fecha se encuentra pendiente de resolución.

## **2.14 Calificaciones Corporativas**

Al 30 de septiembre del 2006, 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 (estable)
Corto plazo	No está calificado	No está calificado	MX-2
Administrador de activos	Promedio (estable)	AAFC3+ (mex)	SQ3

Eventos recientes en las calificaciones

El pasado 15 de mayo de 2006, Moody's anunció que cambió la perspectiva de la calificación de emisor en escala nacional de positiva a estable. La perspectiva de la calificación de CyC en la escala global, moneda local, sigue siendo estable.

## **2.15 Eventos Relevantes**

Adicionalmente al movimiento de perspectiva arriba mencionado, y que tuvo lugar durante el segundo trimestre de 2006, existen algunos otros eventos relevantes que es importante mencionar.

### **Venta de cartera individual a GMAC Financiera**

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 bursatizando 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.

Por último el pasado 11 de octubre de 2006 se realizó la venta de un tercer paquete de 92 créditos individuales por un monto de 7.5 Millones de UDIS, equivalentes a \$27.9 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.

### **Posible venta del 100% de las acciones de Crédito y Casa a Metrofinanciera**

Los accionistas de Hipotecaria Crédito y Casa se encuentran en negociaciones para vender el 100% de sus acciones a Metrofinanciera. Si bien existe una alta probabilidad de que la operación se concrete, al 15 de noviembre del 2006 no se ha firmado ningún acuerdo definitivo.

#### IV. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

##### 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, así como el comparativo septiembre 2005 - 2006 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 los criterios establecidos por la CNBV, que siguen en lo general a las NIF y/o PCGA. 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.

A continuación se presenta información financiera resumida para los años terminados el 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005, así como el comparativo septiembre 2005 – 2006, actualizada a Pesos constantes al 30 de septiembre de 2006:

##### Información Financiera

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

(Cifras en miles de Pesos Constantes al 30 de septiembre de 2006(1))

	Sep 2006 No Auditado	Sep 2005 No Auditado	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
<b>Activos</b>					
Disponibilidades	132,367	127,017	132,526	107,529	124,368
Inversiones	233,168	190,687	162,094	245,721	243,429
Cartera de Créditos a la Vivienda Vigente	17,708,733	17,886,380	17,898,363	17,693,913	13,613,940
Cartera de Créditos a la Vivienda Vencida	751,651	532,850	572,125	328,654	282,185
Menos: Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	229,895	210,268	215,841	205,238	141,563
Cartera de Créditos a la Vivienda Neta	18,230,489	18,208,962	18,254,647	17,817,329	13,754,562
Créditos Puente disponibles para Bursatilizar	-	-	-	371,844	-
Otras Cuentas por Cobrar	448,830	503,084	333,030	317,301	264,515
Derechos Fiduciarios	-	-	6,047	14,396	12,547
Bienes Adjudicados o Recibidos como Dación en Pago	468,746	94,132	193,144	26,797	18,381
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto	53,693	61,012	61,800	66,914	62,873
Impuestos Sobre la Renta Diferido	65,381	59,695	62,471	81,994	28,663
Otros Activos, Neto	214,769	276,420	141,277	150,453	157,819
<b>Total Activo</b>	<b>19,847,442</b>	<b>19,521,009</b>	<b>19,347,036</b>	<b>19,200,277</b>	<b>14,667,155</b>
<b>Pasivos</b>					
Pasivos Bursátiles	1,500,000	725,901	818,005	841,727	454,852
Prestamos Bancarios y de Otros Organismos	16,577,305	17,121,681	17,008,230	16,777,314	12,847,255
Otras Cuentas por Pagar:	-	-	-	-	-
ISR por Pagar	56,167	121,422	1,139	130,790	18,175
Acreedores Diversos	372,209	328,473	279,521	315,385	461,089
Impuestos Diferidos	-	-	-	-	-
<b>Total Pasivo</b>	<b>18,505,682</b>	<b>18,297,477</b>	<b>18,106,895</b>	<b>18,065,215</b>	<b>13,781,370</b>



**Capital**

Capital Contribuido					
Capital Social	350,846	350,845	350,816	350,816	317,907
Aportaciones para Futuros					
Aumentos de Capital	196,347	196,347	196,330	196,330	175,529
Capital Ganado					
Reservas de Capital	54,799	49,546	49,541	39,764	36,384
Utilidades Retenidas	702,943	603,118	603,066	417,279	353,100
Efecto Acumulado del ISR					
Diferido	(5,841)	(5,841)	(5,841)	(5,841)	(5,841)
Insuficiencia en					
Actualización del Capital					
Contable	(58,851)	(58,851)	(58,850)	(58,850)	(58,851)
Resultado neto	101,517	88,368	105,079	195,563	67,559
<b>Total Capital Contable</b>	<b>1,341,760</b>	<b>1,223,531</b>	<b>1,240,141</b>	<b>1,135,062</b>	<b>885,786</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>19,847,442</b>	<b>19,521,009</b>	<b>19,347,036</b>	<b>19,200,277</b>	<b>14,667,155</b>

(1) Actualizadas con factores obtenidos de 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 30 de septiembre de 2006(1))

	Sep 2006 No Auditado	Sep 2005 No Auditado	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
Ingresos por Intereses	1,427,981	1,407,591	1,902,391	1,987,523	1,544,094
Gastos por Intereses	(1,098,836)	(1,124,388)	(1,483,454)	(1,378,084)	(978,425)
Resultado por Posición Monetaria Neto	(10,320)	(7,483)	(15,672)	(41,142)	(26,607)
<b>Margen Financiero</b>	<b>318,825</b>	<b>275,720</b>	<b>403,265</b>	<b>568,297</b>	<b>539,061</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	37,896	44,769	72,640	129,693	56,582
Comisiones y Tarifas Cobradas	441,354	418,979	512,999	477,145	484,595
Ingresos Totales de la Operación	722,282	649,929	843,624	915,750	967,163
Gastos de Administración	514,283	468,219	675,633	701,407	864,034
<b>Resultado de la Operación</b>	<b>207,999</b>	<b>181,709</b>	<b>167,992</b>	<b>214,343</b>	<b>103,119</b>
Otros Productos Neto	60,759	-	10,851	100,248	20,390
Otros Gastos	114,813	21,846	-	-	-
Resultado por Posición Monetaria	-	-	-	-	-
Resultado Antes de Impuesto Sobre la Renta (ISR)	153,943	159,863	178,842	314,591	123,509
ISR Causado	56,735	50,312	54,241	172,352	100,811
ISR Diferido	4,310	21,184	19,523	(53,324)	(44,861)
<b>Resultado Neto</b>	<b>101,517</b>	<b>88,368</b>	<b>105,079</b>	<b>195,563</b>	<b>67,559</b>

(1) Actualizadas con factores obtenidos de 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 30 de septiembre de 2006(1))

	Capital Contribuido			Capital Ganado					Resultado neto	Total capital contable	
	Capital social	Aportaciones futuras aumentos de capital	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	Resultado por tenencia de activos no monetarios (por valuación de activo fijo)	Resultado por tenencia de activos no monetarios (por valuación de inversiones permanentes en acciones)			Efecto acumulado de ISR
Saldos al 31 de diciembre de 2005	\$ 343,094	192,009	48,451	589,792	-	(57,555)	-	-	(5,712)	102,766	1,212,845
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:</b>											
Suscripción de acciones				102,766						(102,766)	-
Aplicación de resultados											
Capitalización de utilidades			5,138	(5,138)							
Constitución de reservas											
Pago de dividendos											
Sub Total	343,094	192,009	53,589	687,420	-	(57,555)	-	-	(5,712)	-	1,212,845
<b>Movimientos por el reconocimiento de criterios contables específicos:</b>											
Actualización de partidas de capital	7,752	4,338	1,210	15,523		(1,296)			(129)		27,398
Sub Total	350,846	196,347	54,799	702,943		(58,851)			(5,841)		1,240,243
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>											
Resultado Neto										101,517	101,517
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta											
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable											
Resultado por tenencia de activos no monetarios											
Ajustes por obligaciones laborales al retiro											
Total										101,517	101,517
Saldos al 30 de septiembre de 2006	\$ 350,846	196,347	54,799	702,943	-	(58,851)	-	-	(5,841)	101,517	1,341,760

(1) Actualizadas con factores obtenidos de 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 30 de septiembre de 2006(1))

	Sep 2006 No Auditado	Sep 2005 No Auditado	2005 Auditado	2004 Auditado	2003 Auditado
<b>Actividades de operación:</b>					
Resultado neto	101,517	88,368	105,079	195,563	67,559
Partidas aplicadas a resultados que no requieren (generan) recursos:	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	10,867	11,286	14,697	15,062	14,817
Estimación preventiva para riesgos crediticios	37,896	45,071	72,640	36,266	56,582
Reserva preventiva para créditos disponibles para bursatilización	-	-	-	93,426	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-	(1,611)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	(4,310)	21,184	19,523	(53,324)	(44,861)
Provisiones para obligaciones	56,735	50,312	-	-	-
Otros	101	-	-	-	-
(Aplicación) generación de recursos de partidas relacionadas con la operación:					
Disminución o aumento en pasivos bursátiles	681,995	(115,897)	-	-	-
Cartera de créditos a la vivienda	(13,738)	(435,190)	(509,958)	(4,099,033)	(2,643,135)
Inversiones	(71,074)	55,055	83,628	(2,291)	59,070
Otras cuentas por cobrar	(85,269)	327,127	(15,729)	(52,786)	(195,023)
Créditos puente disponibles para bursatilización	-	-	371,844	(465,271)	-
Derechos fiduciarios	-	-	8,349	(1,849)	-
Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago	(275,602)	(67,331)	(166,347)	(8,416)	(2,293)
Otras cuentas por pagar	94,220	(361,232)	(165,514)	(33,089)	147,533

Préstamos bancarios y de otros organismos	(432,765)	561,242	-	-	-
<b>Recursos utilizados en actividades de operación</b>	<b>100,573</b>	<b>179,995</b>	<b>(183,401)</b>	<b>(4,375,741)</b>	<b>(2,540,016)</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>					
Pasivos bursátiles	-	-	(23,722)	386,875	180,085
Prestamos bancarios y de otros organismos	-	-	230,917	3,930,059	2,425,946
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-	-	53,711	(37,720)
<b>Recursos generados por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>207,194</b>	<b>4,370,645</b>	<b>2,568,311</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>					
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(6,599)	(14,204)	(5,464)	(19,103)	(19,833)
Disminución (aumento) de otros activos	(94,133)	(146,311)	6,668	7,359	(2,579)
<b>Recursos generados por (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(100,732)</b>	<b>(160,515)</b>	<b>1,203</b>	<b>(11,744)</b>	<b>(22,412)</b>
Aumento (disminución) de disponibilidades	(159)	19,480	24,997	(16,841)	7,171
<b>Disponibilidades:</b>					
Al principio del año	132,526	107,537	107,529	124,369	117,197
Al final del año	<b>132,367</b>	<b>127,017</b>	<b>132,526</b>	<b>107,529</b>	<b>124,368</b>

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

## 2. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Fideicomitente

### 2.1 Resultados de Operación

Las cifras presentadas en esta sección son cifras aproximadas en Pesos constantes al 30 de septiembre de 2006.

#### Análisis Comparativo al 30 de septiembre de 2006 y 2005

##### Activos Totales

Los activos totales de Crédito y Casa presentaron un incremento del 1.67% en términos reales llegando a \$19,847 millones al 30 de septiembre de 2006, incremento que se dio no obstante las ventas de cartera a GMAC por \$1,084.3 millones de pesos y a la bursatilización de créditos individuales por \$541.9 millones de pesos.

##### Cartera de Créditos

Al 30 de septiembre de 2006 la cartera dentro de balance ascendió a \$15,606 millones de pesos en créditos individuales lo que represento una disminución del 3.28% contra los \$16,136 que se tenían al mismo periodo de 2005, decremento que se presento debido a las operaciones de venta y bursatilización de cartera. Por otro lado los créditos a la construcción presentaron un incremento del 24.97%, pasando de \$2,284 a \$2,854 millones al cierre del mismo periodo, dicho aumento se debe primordialmente al plan de crecimiento que trae la compañía en lo que a créditos puente se refiere.

##### Cartera Vencida

Al 30 de septiembre de 2006, Crédito y Casa contaba con cartera vencida por un monto de \$752 millones, lo que representaba aproximadamente el 4.1% de su cartera bruta total. Cabe la pena mencionar que el deterioro en dicha cartera se ha venido comportando de manera similar en el resto de las Sofoles Hipotecarias, sobre todo por el tema de maduración de la cartera.

Así mismo, es necesario señalar que dentro de las operaciones de cartera bursátilizada y vendida, dicha cartera no era considerada como vencida, por lo tanto ese efecto al momento de realizar dichas operaciones representó un aumento en la cartera vencida en el balance de la compañía.

#### **Ingresos Totales de la Operación**

Los ingresos totales al tercer trimestre de 2006 se incrementaron en un 11.1% con respecto al mismo período del año anterior, al pasar de \$649.9 millones a \$722.3 millones al 30 de septiembre de 2006. El aumento en los ingresos totales es originado por un aumento considerable en el margen financiero del 21.6%, una disminución en los gastos por intereses del 2.27%, así como un disminución importante en el rubro de comisiones pagadas del 24.7%.

#### **Gastos de Administración**

Los gastos de administración reportaron un incremento del 9.84% en términos reales, pasando de \$468.2 millones a \$514.3 millones al 30 de septiembre de 2006. Éste aumento en gastos se debe primordialmente a provisiones relacionadas con la nómina que se efectuaron durante el primer semestre del año y que se deben básicamente a recorte de personal.

#### **Utilidad Operativa**

La utilidad de la operación presenta un incremento del 14.5%, al pasar de \$181.7 millones a \$207.9 millones al cierre de septiembre de 2006, éste aumento en las utilidades obedece a un incremento en el margen financiero, así como un aumento en el rubro de comisiones cobradas y una disminución importante en el rubro de las comisiones pagadas, movimientos anteriormente señalados.

#### **Resultado Neto**

La utilidad neta consolidada presenta un incremento del 14.8% llegando a \$101.5 millones de pesos, éste aumento en las utilidades netas al tercer trimestre de 2006 se deben primordialmente al sólido aumento en los ingresos totales de la operación en un 11.1%, ahorros importantes en el rubro de comisiones pagadas y a un considerable ahorro en el tema de impuestos diferidos.

#### **Capital Contable**

Con respecto al capital contable, Crédito y Casa creció en términos reales en un 9.7% pasando de \$1,223.5 millones a \$1,341.8 millones al 30 de septiembre de 2006. Lo que representa un aumento de \$118.3 millones durante los últimos 12 meses de operación de la empresa.

Dicho aumento en el capital contable nos ha permitido mejorar nuestro índice de capitalización, al pasar de 7.34% durante septiembre 2005 a 7.92% al 30 de septiembre de 2006.

### **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 decremento en términos reales del 4.3% comparado con el mismo plazo del año anterior, al pasar de \$1,988 millones al cierre de 2004 a \$1,902 millones de pesos al cierre de 2005.

#### **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 \$916 millones a \$844 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 \$701 millones a \$676 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 \$196 millones a \$105 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 0.76% al pasar de \$19,200 millones a \$19,347 millones al 31 de diciembre de 2005. El aumento se debe primordialmente al continuo crecimiento de la cartera neta consolidada, 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 tenía cartera vencida por un monto de \$572 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 \$1,135 millones a \$1,240 millones al 31 de diciembre de 2005. Lo que representa un aumento de \$105 millones durante los últimos 12 meses de operación de la empresa.

**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 \$916 millones, lo que representa un decrecimiento del 5.3% con respecto al 2003 fecha en que los ingresos ascendieron a \$967 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 \$57 millones al final del 2003 a \$130 millones para finales del 2004.

**Gastos de administración:**

En el 2004 hay una reducción importante en los gastos de administración, al pasar de \$864 millones en el 2003 a \$701 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 \$196 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 \$19,200 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 \$329 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 \$1,135 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.

## 2.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

### 2.2.1. 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.

### 2.2.2. Endeudamiento

El saldo de la deuda de la Compañía al 30 de septiembre de 2006 era de \$18,077.3 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	15,177.4	84.0%
Fovissste	10.5	0.1%
Banca de desarrollo	185.9	1.0%
Banca comercial	1,203.5	6.7%
CB a corto plazo	1,200.0	6.6%
CB a largo plazo	300.0	1.7%
Total	18,077.3	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	1,167.8	Créditos individuales Prosavi
Cartera Vendida y/o Bursatilizada	1,562.5	Créditos Vendidos a Gmac y Bursatilizados con Citigroup
Bursátil	1,000.0	Créditos Puente
Total	3,763.4	

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 30 de septiembre de 2006, de la cartera de Créditos Puente que la empresa administraba (tanto propia como de terceros) y que era de \$3,676.9 millones, solamente el 5.0% 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.

#### 2.2.3. Estacionalidad de Requerimientos de Liquidez

Considerando que las operaciones de la Compañía y su actividad originadora de créditos dependen directamente de la estacionalidad de las ventas del sector de vivienda, por lo regular experimenta ligeramente mayores ventas durante el cuarto trimestre de cada año.

No obstante lo anterior, el porcentaje de participación de la Compañía en el otorgamiento de Créditos Individuales y Créditos Puente no presenta variaciones significativas.

#### 2.2.4. 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.

Al 30 de septiembre de 2006, 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 \$1,200 millones de pesos.

Al 30 de septiembre de 2006, la Compañía contaba con pasivos a largo plazo contratados con instituciones bancarias y organismos gubernamentales por un monto total de \$16,877.3 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.

#### 2.2.5. Tesorería

Al 30 de septiembre de 2006, la Compañía contaba con \$132.4 millones en saldos en efectivo y \$233.2 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.

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.

#### 2.2.6. Créditos y Adeudos Fiscales; Inversiones en Capital

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

### 2.3 Control Interno

La administración de Crédito y Casa es responsable de la preparación e integridad de los estados financieros de la misma.

A efecto de establecer un sistema de control interno, Crédito y Casa cuenta con un comité de auditoría Interna. Actualmente forman parte del comité el director de auditoría, el secretario del consejo de administración, el director general, el presidente del Consejo de Administración, un consejero delegado, el comisario de la Compañía y uno de los principales accionistas de la misma.

La función principal del Comité de Auditoría es la supervisión de las distintas áreas de la Compañía a través de los controles internos establecidos y vigilar el cumplimiento de los objetivos de la Compañía.

En cuanto a la realización de las operaciones de la Compañía, el Comité de Auditoría constantemente realiza visitas a las distintas áreas operativas de la Compañía y verifica que sus operaciones se ajusten a los procedimientos internos y a las políticas que rigen a cada una de esas áreas.

El Comité de Auditoría también tiene funciones importantes en lo que respecta al registro de las operaciones de la Compañía y a la preparación de los estados financieros de la misma. Una de las funciones principales del Comité de Auditoría es apoyar a los auditores externos de la Compañía en su revisión de la documentación contable de la misma, haciendo más eficiente los canales de comunicación y haciendo más expedita la entrega de documentación e información requerida por dichos auditores externos a efecto de emitir su opinión.

El Comité de Auditoría sesiona regularmente por lo menos de manera trimestral y reporta al Consejo de Administración sobre el resultado de su actividad de una manera constante.

La administración considera que hasta la fecha, el sistema de control interno de la Compañía, incluyendo al Comité de Auditoría ha proporcionado razonable certidumbre de que se han evitado errores significativos o irregularidades o que los mismos han sido detectados oportunamente.

Adicionalmente, como entidad integrante del sistema financiero mexicano, la compañía se encuentra sujeta a la supervisión de la CNBV.

### **3. Estimaciones Contables Críticas**

La Compañía considera que no existe estimación contable crítica que le sea aplicable.



## V. ADMINISTRACION

### 1. Auditores Externos

Los auditores externos de la Compañía son KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Durante los últimos tres ejercicios, no se ha emitido opinión con salvedad o negativa por dichos auditores, como tampoco se han abstenido de emitir una opinión acerca de los estados financieros de la Compañía.

La designación del auditor externo lo lleva a cabo el Consejo de Administración de la Compañía, a recomendación del Comité de Auditoría Interna, tomando en cuenta la independencia, profesionalismo y experiencia del despacho que es designado como auditor externo.

### 2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

La cartera relacionada de la Compañía ascendía al 31 de Diciembre de 2004 a \$10.1 millones, lo que representaba un 0.06% del total de la cartera.

A partir de mayo del 2004, la Sociedad Hipotecaria Federal requiere que la cartera relacionada sea capitalizada al 100%, situación que incentiva de una manera muy importante la eliminación de dichos créditos, por lo que al 30 de septiembre de 2006, la Compañía no tiene créditos relacionados.

Servicios de Consultoría y Administración, S.C. es una sociedad civil en la que participan algunos de los directivos de la Compañía. 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 la Compañía de un tercero independiente.

### 3. Administradores y Accionistas

#### Administración

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.

Mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de Crédito y Casa de fecha 17 de agosto de 2006, se aceptó la renuncia presentada por el Lic. Francisco Agustín Coopel Luken al cargo de Tesorero del Consejo de Administración, y se nombro al Sr. Alejandro Sánchez Chávez como nuevo Tesorero.

<b>Nombre</b>	<b>Puesto</b>	<b>Antigüedad</b>
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez	Presidente	8 años
Jesús Héctor Kuroda San	Secretario de Consejo	8 años
Alejandro Sánchez Chavez	Tesorero	1 año
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	Consejero	8 años
Juan Carlos Torres Cisneros	Consejero	8 años
Carlos Alberto Castro Vega	Consejero	8 años
José de Jesus onzalez Sánchez	Consejero	8 años

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

Dentro de su estructura corporativa, la Compañía cuenta con un Comité de Crédito, un Comité de Activos y Pasivos, un Comité de Auditoría Interna.

La función principal del Comité de Crédito consiste en analizar las solicitudes de Créditos Puente y las solicitudes complejas de Créditos Individuales y autorizar o rechazar el otorgamiento de los créditos correspondientes.

El Comité de Activos y Pasivos de la Compañía tiene como objetivo principal analizar y evaluar la distribución de la cartera de la Compañía, las fuentes de financiamiento de la Compañía y el manejo de la tesorería de la misma.

Las funciones del Comité de Auditoría Interna de la Compañía se describen en “*Comentarios Y Análisis De La Administración Sobre Los Resultados De Operación Y Situación Financiera De La Compañía – Control Interno*”.

#### Principales Funcionarios

Según se señaló anteriormente, la Compañía no cuenta con empleado alguno ya que todos los empleados que prestan servicios a la Compañía son contratados a través de Servicios de Consultoría y Administración, S.C.

Sin embargo, en la tabla que se presenta en la siguiente página, se muestra información relativa a aquellas personas que cumplen las funciones que se detallan dentro de la Compañía.

#### Principales ejecutivos

<b>Nombre</b>	<b>Puesto</b>	<b>Edad</b>	<b>Antigüedad Empresa</b>	<b>Experiencia Sector</b>
Juan Carlos Torres Cisneros	Vicepresidente de Finanzas	41	8	19
Héctor Zazueta Chavez	Director General	41	3	10
José Juan Tamayo Félix	Director de Operaciones	40	2	2
Cesar Augusto Vera Marquez	Director de Admon y Finanzas	42	2	6
Agustín Gómez del Campo	Director de Fondeos	37	7	9
Blanca Baez Soto	Directora Jurídica	30	5	8
Miguel Angel Páramo Calderón	Subdirector de Riesgos	31	1	5
Luis Felipe Rubalcaba Moreno	Director de Ingeniería y Tecnología	39	2	5
Victor Hugo Valenzuela Yan	Director de Origenación	34	7	7
Javier Estrada Alvarez	Director de Crédito	52	7	8
Rolando Baldi Pérez	Director de Cobranza	41	1	8
Miguel Pablo Hernández	Director de Recursos Humanos	39	1	1

## VI. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

### VI.1. Descripción del Fideicomiso.

La Emisión de Certificados Bursátiles se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 599 de fecha 11 de diciembre de 2006 celebrado con en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

<b>Fideicomitente:</b>	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores Serie A, que serán representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar:</b>	Los Tenedores Serie B, que serán representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisarios en Tercer Lugar:</b>	Los tenedores de las Constancias.

### VI.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.

A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, y en el caso de que así lo desee el Fideicomisario en Tercer Lugar, de conformidad con los términos de los títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, dicho Fideicomisario en Tercer Lugar tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier Fecha de Pago, readquiriendo la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. El importe de la amortización a ser realizada por dicho Fideicomisario no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. Para estos efectos, el Fideicomisario en Tercer Lugar tendrá que aportar al Fideicomiso en efectivo, aquella cantidad que resulte necesaria para pagar (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, (ii) el Monto de Pago de Intereses de la Serie A y en Monto de Pago de Intereses de la Serie B que bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios a prepagar se generen hasta la Fecha de Pago respectiva, y (iii) el monto de todos los Pagos Preferentes y Gastos Mensuales que sean pagaderos en la siguiente Fecha de Pago o Fecha de Determinación. En este caso, el Fideicomisario en Tercer Lugar tendrá que aportar aquella cantidad que resulte necesaria para cubrir los conceptos a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, deduciendo el Efectivo Fideicomitado disponible en el Fideicomiso de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se pretenden prepagar. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. 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 Fideicomisario en Tercer Lugar de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

A partir del momento en que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, se cuente con la totalidad del Monto de Aforo Objetivo y no se haya ejercido el prepago voluntario a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores la cantidad necesaria para amortizar anticipadamente la totalidad de las cantidades disponibles hasta amortizar, hasta donde alcance, los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **VI.3. Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará principalmente por el conjunto de Derechos de Crédito Fideicomitados, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitado de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava del Fideicomiso, así como los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, durante la vigencia del Fideicomiso, junto con todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente.

### **VI.4. Constancias.**

El Fiduciario emitirá una o más Constancias a nombre de la Fideicomitente, en las proporciones que ésta le indique. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios de la Fideicomitente, conforme a lo previsto en este apartado. 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 Tercer Lugar bajo el Fideicomiso. 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 el inciso (k) de la fracción I de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, y (ii) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas. 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 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 de la Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que ésta indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

El Fiduciario deberá notificar a las Agencias Calificadoras, en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, en caso de que las Constancias sean cedidas o subdivididas.

### **VI.5. Cuentas.**

#### **VI.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 Novena del Contrato de Fideicomiso.

#### **VI.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 Novena del Contrato de Fideicomiso.

#### **VI.5.3. Cuenta del Fondo para Adquisición de Créditos Hipotecarios.**

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 (c) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

### **VI.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 General 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.

#### **VI.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.

#### **VI.8. Reporte de Distribuciones.**

Durante la vigencia de la Emisión, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación, en el cual establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente, considerando para ello la prelación de pagos que se establece en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso. El Reporte de Distribuciones deberá desglosar puntualmente cada uno de los pagos a que se refiere la prelación establecida en dicha Cláusula Décima Séptima. Asimismo, el Representante Común deberá incluir los cálculos de los siguientes términos según fueron definidos: Monto de Aforo, Porcentaje de Aforo, Monto de Aforo Inicial, Monto de Aforo Objetivo, Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios y saldo del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios.

El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en los siguientes reportes:

- i) El Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá de la Administradora, y
- ii) El Reporte de Saldos que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, que consiste en un reporte por escrito en donde se confirmen los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta del Fondo de Efectivo para Adquisición de Créditos Hipotecarios y que deberá entregar el Fiduciario a más tardar el doceavo Día Hábil de cada mes.

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 la Cláusula Décima Séptima (que corresponden 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.

A partir de la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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, y (ii) los saldos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. 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 los tenedores de las Constancias en la Fecha de Determinación.

#### **VI.9. Reglas y prelación de Distribuciones.**

El Fiduciario deberá destinar en cada Fecha de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el monto disponible de recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado, una vez liquidados los Pagos Preferentes conforme a la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso y realizando los cargos a la Cuenta General con base al Reporte de Distribuciones, a pagar cada una de las cantidades enumeradas en estricto seguimiento del orden que se señala en el inciso (c) siguiente, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores.

El Fiduciario deberá destinar en cada Fecha de Pago el saldo total de la Cuenta General a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. Para tal efecto el Fiduciario, con base en el Reporte de Cobranza que la Administradora deberá entregar en tiempo y forma al Fiduciario en los términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, determinará del monto total de pagos recibidos de los Clientes de los Créditos Hipotecarios (incluyendo recuperaciones por vía judicial o extrajudicial): (i) aquella cantidad que corresponda al pago de intereses, accesorios y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios (el "Componente de Intereses") y (ii) aquella cantidad que corresponda a la suma de todas las cantidades que por concepto de amortización de principal fueron cobradas respecto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y el componente de principal incluido en la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial y cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento (el "Componente de Principal").

Una vez realizada la separación de los recursos en el Componente de Intereses y el Componente de Principal, el Fiduciario pagará en cada Fecha de Pago, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los siguientes conceptos, en el orden que se indica:

I. Utilizando el Componente de Intereses hasta donde éste alcance:

- (a) Los Gastos Mensuales correspondientes al Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago.
- (b) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago. En caso que no haya suficientes recursos en el Fideicomiso para el pago de interés, el Fiduciario deberá disponer de la Reserva de Interés hasta donde ésta alcance.
- (c) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago. En caso que no haya suficientes recursos en el Fideicomiso para el pago de interés, el Fiduciario deberá disponer de la Reserva de Interés hasta donde ésta alcance.
- (d) El Fiduciario deberá separar (y en su caso reconstituir) la Reserva de Interés.
- (e) El Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (a) de la Sección II de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.
- (f) el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie B correspondiente a dicha Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (b) de la Sección II de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.
- (g) A partir de la Fecha de Vencimiento o una Causa de Vencimiento Anticipado, el monto total del saldo de principal insoluto bajo los Certificados Serie A.
- (h) A partir de la Fecha de Vencimiento o una Causa de Vencimiento Anticipado, el monto total del saldo de principal insoluto bajo los Certificados Serie B.
- (i) El monto que se adeude a las Agencias Calificadoras en el caso de que sus honorarios no hayan sido incluidos como parte de los Gastos Mensuales.
- (j) El monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario o al Representante Común de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(k) De existir recursos disponibles en el Componente de Intereses después de aplicar los recursos de conformidad con lo establecido en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá entregar a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) el remanente de las cantidades a que se refiere este inciso I y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que la Fideicomitente no ejerza el derecho de Prepago Voluntario, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, después de haber pagado los Pagos Preferentes, Gastos Mensuales y el Componente de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el pago del remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, en el entendido de que sólo hasta que los Certificados Bursátiles Serie A hayan sido amortizados en su totalidad, se procederá a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B.

II. Utilizando el Componente de Principal, hasta donde éste alcance:

- (a) El Fiduciario destinará el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie A para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago.
- (b) El Fiduciario destinará el Monto de Amortización Anticipada de Principal para Serie B para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B correspondiente a dicha Fecha de Pago.

(c) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso I de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(d) La cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso I de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(e) En el evento de que la Fideicomitente ejerza el derecho de Prepago Voluntario descrito en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores la cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos de la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación.

(f) De existir recursos disponibles en el Componente de Principal después de aplicar los recursos de conformidad con lo establecido en los incisos anteriores, el Fiduciario deberá entregar a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) el remanente de las cantidades a que se refiere este inciso II y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que la Fideicomitente no ejerza el derecho de Prepago Voluntario, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al momento de su Colocación, después de haber pagado los Pagos Preferentes, Gastos Mensuales y el Componente de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el pago del remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, en el entendido de que sólo hasta que los Certificados Bursátiles Serie A hayan sido amortizados en su totalidad, se procederá a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B.

#### **VI.10. Gastos Mensuales.**

Son los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación:

- (i) Los honorarios del Fiduciario,
- (ii) Los honorarios del Representante Común,
- (iii) Los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, y
- (iv) 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 (a) a (h) de la fracción I de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

#### **VI.11. Administración de Recursos.**

De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, los recursos líquidos que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso derivarán de los siguientes conceptos: (i) el Importe de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) el producto de la Cobranza (incluyendo, en su caso, accesorios, recursos derivados del ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, de la Cobertura de Flujos, de los Seguros, de la venta de Inmuebles Adjudicados, etcétera), (iii) las aportaciones en efectivo que, en su caso, la Fideicomitente realice de conformidad con el presente Contrato, (iv) el monto recibido como producto de las recuperaciones por vía judicial o extrajudicial de los Créditos Hipotecarios), (v) el reembolso de un Crédito No Elegible no reemplazado, y (vi) el producto de los rendimientos que se generen por las Inversiones Permitidas de los recursos líquidos antes mencionados.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario pagará a la SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes, en algunos de los casos, financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos) una cantidad igual al Precio de Cesión aplicable a dichos Créditos Hipotecarios más la Aportación Base o Aportación Base para Reaperturas más la Aportación por Colocación Bajo Par, según sea el caso. Lo anterior en el entendido que el Precio de Cesión más la Aportación Base para Reapertura más la Aportación por Colocación Bajo Par, en su caso, debe ser suficiente para cubrir la totalidad del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión.

Con posterioridad a la entrega y separación inicial de recursos a que se refiere el párrafo anterior, y durante la vigencia del Fideicomiso de Fideicomiso, el Fiduciario procederá a administrar los recursos del Patrimonio del Fideicomiso y a entregar o aplicar tales recursos en cada Fecha de Pago para liquidar los siguientes conceptos preferentes que se hayan devengado o causado y que se encuentren pendientes de pago: (1) los impuestos, derechos o contribuciones que se generen en relación con los Créditos Hipotecarios, (2) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Sustituto, (3) el monto de Gastos de Cobranza, (4) las primas de los Seguros asociados con los Créditos Hipotecarios, (5) el pago de las comisiones pagaderas a la SHF en relación con la Cobertura de Flujos, y (6) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento. A los conceptos indicados en los numerales (1) a (6) anteriores se les denominará los “Pagos Preferentes”.

Lo anterior, sin perjuicio que la Administradora podrá liquidar tales conceptos directamente con recursos propios, en cuyo caso, el Fiduciario deberá, con cargo a la Cuenta de Cobranza, rembolsar a la Administradora dichos conceptos con preferencia a cualesquier otra Distribución.

Una vez liquidados los Pagos Preferentes, en cada Fecha de Pago el Fiduciario procederá a aplicar los recursos del Patrimonio del Fideicomiso para realizar las Distribuciones en estricto orden de prelación que se indica en la Cláusula Décima Séptima.

#### **VI.12. Reemplazo de Créditos no Elegibles, Reembolso por Crédito no Elegible**

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el reembolso de la contraprestación que corresponda a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes (i) al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Décima, inciso (d) del Contrato de Fideicomiso, o (ii) al momento de la adquisición de conformidad con lo previsto por la Cláusula Séptima inciso (y), y el reembolso se hará conforme a lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso. 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 reemplace,
- (ii) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la duración 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 cumplir con todos Criterios de Elegibilidad previstos en la Cláusula Décima anterior y las declaraciones previstas en el Contrato de Cesión Adicional de que se trate,
- (vi) deberá permitir mantener la concentración máxima por Estado de la República Mexicana que se establece en el inciso (cc) de la Cláusula Séptima.

El Fiduciario sólo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas en este inciso (a), y se cumplen además con 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, la Fideicomitente deberá formalizar la cesión del nuevo Crédito Hipotecario mediante la entrega al Fiduciario, en la Fecha de Cesión, de lo siguiente:

- (i) Un Contrato de Cesión Adicional con respecto al nuevo Crédito Hipotecario debidamente ratificado ante notario público por un representante legal debidamente apoderado de la Fideicomitente con facultades suficientes.
- (ii) Una certificación suscrita por un representante legal debidamente apoderado de la Fideicomitente señalando que el nuevo Crédito Hipotecario cumple, en la fecha de sustitución, con los Criterios de Elegibilidad de la Cláusula Décima, las declaraciones del Contrato de Cesión Adicional y las condiciones establecidas en el inciso (a) de la Cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso.
- (iii) Un nuevo Anexo “F” en el que se elimine la información del Crédito no Elegible y se adicione la información correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario y la información que identifique plenamente cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario, incluyendo saldo principal insoluto a la Fecha de Corte y a la Fecha de Cesión que corresponda.



(iv) El Expediente de Crédito correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario, que cumpla con los requisitos señalados en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, el cual será recibido por el Depositario, y

(v) Un endoso firmado por la Fideicomitente o la Administradora con la Aseguradora respectiva y el Fiduciario por medio del cual se incluya al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario.

Una vez que se cumplan los requisitos anteriores, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesión Adicional, mediante el cual transmitirá la titularidad del o de los Créditos no Elegibles al Fideicomitente, y (ii) autorizará por escrito al Depositario para que entregue a la Fideicomitente el o los Expedientes de Crédito que correspondan al o a los Créditos no Elegibles, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

Todos los flujos relacionados con un Crédito no Elegible que sea reemplazado serán para beneficio de la Fideicomitente 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.

Para el caso de que la Fideicomitente no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo Crédito Hipotecario que reúna los requisitos establecidos en la presente Cláusula, la Fideicomitente deberá rembolsar al Fiduciario, para Patrimonio del Fideicomiso, la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no Elegible en la Fecha de Cesión respectiva; con tal propósito la Fideicomitente deberá pagar al Fiduciario una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal, a la fecha en que se realice la sustitución, del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados a esa misma fecha conforme a dicho Crédito no Elegible, en su caso. El saldo de las Constancias no será modificado en forma alguna. El pago será en efectivo mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles a más tardar el Día Hábil en que vence el plazo indicado en el inciso (a) de la Cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que la Fideicomitente 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 separándolo en los Componentes de Principal y Componente de Intereses, según corresponda, conforme al Contrato de Administración y Comisión Mercantil, o del contrato que en su defecto lo substituya.

#### **VI.13. Comité Técnico.**

El Comité Técnico se regirá por las reglas y tendrá las facultades y obligaciones establecidas en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

#### **VI.14. 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 Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

#### **VI.15. Sustitución del Fiduciario.**

El Fiduciario podrá ser sustituido previa aprobación de asamblea general de Tenedores y una vez realizados los trámites legales respectivos; en la inteligencia que únicamente podrá renunciar a su cargo en el supuesto previsto por el artículo trescientos noventa y uno de la LGTOC, debiendo en todo caso permanecer en funciones hasta la fecha en que el sustituto designado por la asamblea general de Tenedores para tal efecto tome posesión de su cargo.

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 Fiduciarios, y (iv) no sea una entidad afiliada a la Administradora.

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 sustitución de Fiduciario (ya sea por renuncia o remoción) se llevará a cabo mediante la firma de un convenio de sustitución que será firmado por el fiduciario sustituido, el fiduciario sustituto, de la Fideicomitente, la 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 sólo 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 los Documentos del Fideicomiso.

## **VII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIÓN MERCANTIL**

### **VII.1. Comisión Mercantil.**

El Fiduciario otorga a la Comisionista una comisión mercantil a fin de que la Administradora lleve a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para llevar a cabo: (i) el cobro efectivo de los Derechos de Crédito Fideicomitidos respectivos, y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Crédito Fideicomitidos.

En relación con los Derechos de Crédito Fideicomitidos, la Administradora será responsable de ejercer todos los derechos bajo los Créditos Hipotecarios, los previstos en las Hipotecas que les correspondan, de aplicar las cantidades cobradas a los Clientes para mantener vigentes los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, y de llevar a cabo las reclamaciones o cobros a los que tuviera derecho bajo los Créditos Hipotecarios, Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

La Administradora, en nombre y representación del Fiduciario, deberá entregar en depósito a la Depositaria, todos y cada uno de las pólizas de los Seguros y los documentos en que constan la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, así como los documentos en los que se hagan constar los Derechos de Crédito Fideicomitidos.

### **VII.2. Objeto de los Servicios de Administración.**

La Administradora tendrá plena discrecionalidad para llevar a cabo la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos (incluyendo las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento). En todo caso, la Administradora 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.

### **VII.3. Actuación del Administrador.**

La Administradora, a través de sus Representantes, realizará el cobro de los Derechos de Crédito Fideicomitidos a su vencimiento, con prontitud y diligencia, por orden y cuenta de la Comitente, y depositará, el día hábil inmediato siguiente a la fecha de cobro (las "Fechas de Transferencia"), las cantidades (i) que provengan del pago de los Créditos Hipotecarios, (ii) destinadas al pago de las primas de los Seguros, (iii) derivadas cualesquiera indemnización que reciba la Comisionista en relación con los Seguros, (iv) derivadas de la Cobertura de Flujos SHF o de la Garantía de Pago por Incumplimiento o en su caso del Seguro de Crédito a la Vivienda, en una cuenta bancaria a nombre de la Comitente en una institución bancaria de México, en la que únicamente depositará aquellas cantidades derivadas de la Cobranza conforme a las instrucciones que la Fiduciaria dé a la Comisionista para tal efecto (la "Cuenta de Cobranza").

Para cada período de cobranza (el "Periodo de Cobranza") que comprende desde del segundo día natural del mes calendario inmediato anterior, al primer día calendario del mes correspondiente a la Fecha de Pago que ocurra durante la vigencia del Fideicomiso, la Administradora deberá llevar un registro contable en el que haga constar las cantidades que se reciben a cuenta de (i) el monto de principal cobrado de los Créditos Hipotecarios, (ii) el monto de intereses cobrados de los Créditos Hipotecarios, (iii) las primas de Seguros y las comisiones de la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, respecto de cada uno de los Créditos Hipotecarios, y (iii) cualquier otra cantidad que reciba en relación con los Créditos Hipotecarios.

Mientras cualquier cantidad líquida o numerario en poder de la Administradora al amparo de la presente Comisión Mercantil no haya sido debidamente acreditada a la Cuenta de Cobranza, la Administradora será solidariamente responsable de cualquier quebranto, robo, extravío o, de cualquier otra manera, pérdida de dicha cantidad o numerario. La Administradora únicamente quedará liberada de dicha responsabilidad, mediante los documentos que acrediten el depósito de dicha cantidad o numerario en la Cuenta de Cobranza.

En caso de que SHF otorgue la Garantía de Pago por Incumplimiento o haya fondeado con sus recursos la generación de los Créditos Hipotecarios, será obligación de la Administradora el registro, y actualización en el sistema integral de SHF, respecto de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como de la entrega a SHF de la información concerniente al comportamiento de los mismos.

#### VII.4. Obligaciones y Facultades del Administrador.

La Administradora tendrá, enunciativa y no limitativamente, las siguientes obligaciones y facultades conforme al Contrato de Administración y Comisión Mercantil:

- (i) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, seguros, comisiones, gastos varios) en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitados, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios y la legislación aplicable. La Administradora ejercerá por cuenta de la Comitente 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 (según dicho término se define en el Fideicomiso). La Administradora hará efectivas las garantías respecto de cada una de las Viviendas, incluyendo la adjudicación de las mismas (los “Inmuebles Adjudicados”) al Patrimonio del Fideicomiso.
- (ii) Por lo que se refiere a los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, en términos del Convenio de Colaboración y a los contratos que documentan dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados, la Administradora deberá (i) avisar oportunamente al Infonavit en caso de que el acreditado haga efectivo alguno de los seguros contemplados en el contrato de crédito; (ii) avisar al Infonavit en caso de que el acreditado haya liquidado totalmente la porción del Crédito Hipotecario Cofinanciado cedido por la Administradora al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) hacer del conocimiento del Infonavit, en el plazo señalado en el contrato de crédito respectivo, cualquier incumplimiento del acreditado bajo el Crédito Hipotecario Cofinanciado; y (iv) notificar por escrito al Infonavit el inicio de cualquier procedimiento judicial en contra del acreditado bajo el Crédito Hipotecario Cofinanciado. Lo anterior, en el entendido de que, según lo dispuesto en el Convenio de Colaboración, en caso de que la Administradora o el Infonavit ejecuten la garantía hipotecaria a su favor bajo alguno de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, del producto de dicha ejecución se cubrirán (1) en primer lugar, los gastos derivados del procedimiento judicial de ejecución de la garantía hipotecaria; y (2) el monto restante se aplicará al pago de las obligaciones garantizadas mediante dicha hipoteca a favor del Infonavit y del Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional al saldo insoluto del respectivo Crédito Hipotecario Cofinanciado al momento del incumplimiento, multiplicando dicho saldo insoluto por cien y dividiendo el producto entre la suma de los saldos insolutos de las porciones del Crédito Hipotecario Cofinanciado otorgadas por el Infonavit y por la Administradora (la proporción porcentual se calculará hasta diezmilésimos de punto porcentual).
- (iii) 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 con los recursos que cobre a los Clientes, o en su caso, con recursos propios) y reclamará 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.
- (iv) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia la Cobertura de Flujos SHF (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a la SHF con los recursos que cobre a los Clientes, o en su caso, con recursos propios), y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada por SHF, de conformidad con los términos y condiciones de la Cobertura de Flujos SHF.
- (v) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Seguro de Crédito a la Vivienda o, en su caso, la Garantía de Pago por Incumplimiento (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a SHF con los recursos que cobre a los Clientes, o en su caso, con recursos propios) y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada por SHF, de conformidad con los términos y condiciones del Seguro de Crédito a la Vivienda o de la Garantía de Pago por Incumplimiento, según corresponda.
- (vi) Entregará en depósito a la Depositaria, en nombre y representación de la Fiduciaria, todos y cada uno de las pólizas de los Seguros y los documentos en que constan la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, así como los documentos en los que se hagan constar los Derechos de Crédito Fideicomitados.
- (vii) Registrará y actualizará en el sistema integral de SHF, los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como de la entrega a SHF de la información concerniente al comportamiento de

los mismos, conforme al Anexo 4F de las condiciones generales de financiamiento de SHF, en la medida que lo anterior sea aplicable.

En general, realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para realizar la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, así como para proteger los derechos del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

#### **VII.6. Subcontratación.**

(a) La Administradora podrá subcontratar con terceros (cada uno de ellos, un “Subcontratista”) la prestación de diversos servicios, en el entendido, de que la Administradora será la única responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento y el mantenimiento y enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado (según se define dicho término en el Fideicomiso).

(b) La Administradora se compromete a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a cualquier Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza (como dicho término se define en el Fideicomiso), correrán por cuenta de la Administradora. Asimismo, la Administradora acuerda que en caso de que utilice a cualquier Subcontratista, la contraprestación que se le pague será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de esta Cláusula, “condiciones de mercado” significa las condiciones en las cuales la Administradora ha celebrado, con proveedores no afiliados a la Administradora, contratos para servicios comparables. En caso de que la Administradora celebre contratos con Subcontratistas en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito a la Fiduciaria esta circunstancia dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(c) Si la Administradora celebra un contrato de prestación de servicios con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, la Administradora será responsable de pagar al Patrimonio del Fideicomiso la diferencia correspondiente dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera por escrito por el Fiduciario o por el Representante Común.

(d) En caso de que después de que la Administradora haya celebrado un contrato de servicios con cualquier tercero, la Administradora realice cualquier acto que convierta al Subcontratista en afiliado o subsidiario de la Administradora, esta última 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) La Administradora es responsable de garantizar que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (en adelante, 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 el Subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra de la Administradora y en ningún caso en contra de la Fiduciaria, y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiese llegar a tener en contra de la Fiduciaria, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) El Subcontratista deberá de conservar todos los documentos y archivos, y se deberá comprometer a ponerlos a disposición del Fiduciario y/o del Representante Común y de sus respectivos representantes autorizados, para que lleven al cabo inspecciones que se estimen convenientes.

(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, los Contratos de Cesión Adicionales, 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 del presente Contrato.

(iv) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (g) de la presente Cláusula con respecto al Subcontratista, sus trabajadores, funcionarios o empleados.

- (v) En ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, los Expedientes de los de Créditos, los Documentos del Fideicomiso y cualquier Producto de Liquidación (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso)).
- (f) La Administradora deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.
- (g) La Administradora será la única responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto la Administradora declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y la Fiduciaria o el Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo exclusiva dirección, dependencia y subordinación de la Administradora, por lo que la Fiduciaria y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.
- (h) La Administradora deberá realizar todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de que el Subcontratista correspondiente cumpla con sus respectivas obligaciones. Para estos efectos, la Administradora deberá iniciar las acciones y/o reclamaciones que confirme a derecho procedan a efecto de (i) lograr el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Subcontratista, o (ii) terminar el Contrato de Prestación de Servicios respectivo, según sea conveniente. Asimismo, la Administradora llevará a cabo los actos y remedios que sean necesarios como si la Administradora fuera la titular de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios. Los gastos y costos que se generen con motivo de los actos señalados en el presente inciso correrán a cargo de la Administradora, y únicamente se le reembolsarán aquellos gastos y costos que (x) resulten de la recuperación total de los montos que el Subcontratista adeudaba a la Administradora, si los hubiese, en el entendido de que dicho reembolso sólo se hará con los excedentes que deban ser entregados a la Fiduciaria con los recursos obtenidos de la recuperación antes mencionada, o (y) se obtengan de una recuperación específica a la que la Administradora tenga derecho. La Administradora no tendrá derecho de condonar a los Subcontratistas el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- (i) La Administradora depositará en la Cuenta de Cobranza los montos que algún Subcontratista haya cobrado a, o recibido de parte de los Clientes respecto de los Créditos Hipotecarios, independientemente de que los Subcontratistas remitan o no dichas cantidades a la Administradora para su entrega a la Fiduciaria.
- (j) La Administradora, durante la vigencia del presente Contrato, deberá revisar y evaluar cualquier reporte, documentación y cualquier otra información que los Subcontratistas le proporcionen, y realizará su mejor esfuerzo para hacer que los Subcontratistas cumplan con las obligaciones establecidas en sus respectivos Contratos de Prestación de Servicios.

#### **VII.7. Políticas de Cobranza.**

La Administradora llevará a cabo la cobranza 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 que se encuentran documentados en los manuales que la Administradora tenga vigentes durante la vigencia del Contrato de Administración y Comisión Mercantil para tales efectos.

#### **VII.8. Administración de Créditos Vencidos y de Inmuebles Adjudicados.**

- (a) La Administradora 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 la Administradora 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 de la Fiduciaria para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y no a nombre de la Administradora. Queda expresamente prohibido a la Administradora arrendar cualquier Inmueble Adjudicado a cualquier persona, incluyendo, sin limitación, al Cliente de que se trate.
- (b) Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado planteado por la Administradora.
- (c) El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá pagarse en efectivo y será por el mayor monto que la Administradora, usando sus mejores esfuerzos, haya podido obtener conforme a condiciones de mercado prevalecientes en ese momento. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por la Administradora, quien los fijará en atención a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La Administradora 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 a cualquier persona afiliada o relacionada de la administradora, sus accionistas, funcionarios, empleados, etc.

#### **VII.9. Reportes e Información del Administrador.**

La Administradora deberá enviar a la Fiduciaria 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 en que se realice la transferencia de la cobranza al Fideicomiso (Fecha de Transferencia), la Administradora deberá haber entregado a la Fiduciaria y al Representante Común un Reporte de Cobranza, elaborado en un programa de hoja de cálculo, suscrito por un funcionario debidamente autorizado de la Administradora que contenga como mínimo la información que se señala en el Anexo “C” del Contrato.

(b) Cintas de Cobranza: Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, la Administradora deberá haber entregado a la Fiduciaria, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el Anexo “D”, en el entendido que dicha información será con respecto al cierre del último Periodo de Cobranza, anterior a dicha Fecha de Transferencia.

(c) Aviso de Causa de Terminación: Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de que ocurrió una Causa de Terminación conforme a la Cláusula siguiente del presente Contrato, la Administradora enviará a la Fiduciaria, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, un certificado que especifique la Causa de Terminación ocurrida y los actos que se estén realizando a efecto de subsanar dicha Causa de Terminación.

#### **VII.10. Comisión del Administrador.**

La Administradora percibirá por concepto de Comisión Mercantil una comisión anual igual al 1.0% (uno por ciento) del Saldo Insoluto del monto de los Derechos de Crédito Fideicomitidos efectivamente dispuestos por los Clientes y pendientes de pago, en el entendido de que en tanto la Comisionista sea el titular de las Constancias (como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso), ésta tendrá la facultad de renunciar irrevocablemente a dicha contraprestación cuando por cuestiones de índole fiscal así convenga a sus intereses.

#### **VII.11. Causas de Substitución del Administrador.**

El Fiduciario tendrá el derecho de dar por terminado el Contrato sin ninguna responsabilidad en caso de que la Administradora incumpla cualesquiera de las obligaciones previstas en este Contrato y que no sea subsanado en un plazo de 15 (quince) días naturales siguientes a que hubiera incurrido en dicho incumplimiento, incluyendo de manera enunciativa y no limitativamente, cualesquiera de los siguientes casos:

- (a) Si la Administradora dejara de efectuar, sin causa justificada, el pago de cualquier prima de los Seguros o de las comisiones de la Cobertura de Flujos SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento.
- (b) Si la Administradora dejara de efectuar el depósito de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza.
- (c) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por la Administradora resulta ser falsa o incorrecta en algún aspecto relevante y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.
- (d) Si la Administradora es sujeta de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si la Administradora es intervenida por cualquier autoridad.
- (e) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes de la Administradora, ésta se ve imposibilitada para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.
- (f) Si la Administradora pierde alguna licencia u autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato.
- (g) Si la Administradora incumpliese su obligación de entregar el Reporte de Cobranza o la Cinta de Cobranza por un período superior a 10 Días Hábiles contados a partir de la correspondiente fecha de entrega.

Una vez vencido el plazo antes referido, el Fiduciario procederá a sustituir a la Administradora, en términos del apartado siguiente.

#### **VII.12 Procedimiento de Substitución del Administrador.**

(a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Terminación previstas en el apartado anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Terminación no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de terminación dado a la Administradora por escrito (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras) podrá iniciar el procedimiento de sustitución de la Administradora bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la fecha en que la Administradora deberá dejar su cargo a favor de un Administrador Sustituto (la "Fecha de Sustitución").

En el caso de que después de 35 (treinta y cinco) Días Hábiles después de que se haya notificado a la Administradora la necesidad de nombrar a un Administrador Sustituto la designación no se haya efectuado por parte del Fiduciario, corresponderá a la asamblea de Tenedores (según dicho término se define en el Fideicomiso) hacer la designación del Administrador Sustituto.

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

(b) La Administradora cooperará con la Fiduciaria y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones, en la presentación de notificaciones a los Clientes y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades de la Administradora y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza.

(c) La Administradora, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto los reportes individuales de cada Crédito Hipotecario actualizados a la Fecha de Sustitución que contengan todos los datos que la Fiduciaria y el Administrador Sustituto consideren 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 Sustituto y a la Fiduciaria inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Sustituto o a quien éste designe, en el entendido de que la Administradora estará obligada 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 (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Clientes y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

(d) En el evento de sustitución de la Administradora, la Administradora entregará en la Fecha de Sustitución al Administrador Sustituto, toda la información y documentación actualizada que mantenga hasta la Fecha de Sustitución, incluyendo los expedientes respectivos a la Cobranza.

(e) El Administrador Sustituto, la Fiduciaria y la Administradora, subscribirán, en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El Administrador Sustituto no asumirá el depósito de los expedientes de crédito en virtud del Contrato de Depósito celebrado por la Fiduciaria con la Depositaria (según dichos términos se definen en el citado Contrato de Depósito). Al respecto, la Fiduciaria dará aviso a la Depositaria para que el Administrador Sustituto tenga acceso a los expedientes de crédito a efecto de que el Administrador Sustituto proceda a su revisión.

(f) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los mismos a la Administradora, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes de la Administradora de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato (en el entendido de que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones de la Administradora a la que sustituya).



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

(h) La Administradora tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución.

#### **VII.13. Requisitos del Administrador Substituto.**

El Administrador Substituto deberá reunir las siguientes características en la Fecha de Sustitución: (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) 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, (vi) contar con los sistemas necesarios para operar la Cobertura SHF con la SHF, y (viii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

#### **VII.14. Renuncia del Administrador.**

La Administradora solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el presente Contrato en el supuesto que llegue a ser ilegal para la Administradora continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el presente 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 presente Cláusula. Al presentar su renuncia, la Administradora acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos antes mencionados. La renuncia de la Administradora conforme a esta Cláusula deberá ser notificada al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Sustitución que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación.

## **VIII. DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA DE PAGO POR INCUMPLIMIENTO (CONTRATO NORMATIVO DE GARANTÍA)**

### **VIII.1. Objeto**

Por medio de la Garantía de Pago por Incumplimiento, el Garante del Crédito a la Vivienda garantiza al Fiduciario el pago de principal e intereses ordinarios devengados no pagados bajo los Créditos Hipotecarios, en los términos y conforme a las condiciones establecidas en la Garantía de Pago por Incumplimiento que se describen más adelante. La Garantía de Pago por Incumplimiento opera con respecto a los Créditos Hipotecarios antes mencionados ya que, al momento de la Emisión, el Garante del Crédito a la Vivienda habrá otorgado al Fiduciario un certificado de garantía respecto de dichos Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Créditos Hipotecarios serán “Créditos Garantizados” en términos de la Garantía de Pago por Incumplimiento.

### **VIII.2. Condiciones para el otorgamiento de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

Para el otorgamiento de la Garantía de Pago por Incumplimiento el Fiduciario deberá presentar una solicitud de garantía al Garante del Crédito a la Vivienda por cada uno de los Créditos Hipotecarios. La aceptación del Garante del Crédito a la Vivienda para otorgar la Garantía de Pago por Incumplimiento se realiza mediante la entrega de la elegibilidad del crédito correspondiente. La elegibilidad del crédito tiene una vigencia de 120 días naturales a partir de su emisión, para lo cual el Fiduciario, dentro de dicho plazo, deberá i) demostrar que ha cumplido con las reglas de originación y ii) realizar el pago de la primera contraprestación al Garante del Crédito a la Vivienda.

La obligación del Garante del Crédito a la Vivienda para otorgar la Garantía de Pago por Incumplimiento respecto de la que haya entregado una elegibilidad del crédito estará condicionada a la conformidad del Fiduciario con lo establecido en el certificado de garantía que se expida, así como con las condiciones y plazos establecidos en la elegibilidad del crédito, el pago de la primera contraprestación al Garante del Crédito a la Vivienda, el cumplimiento del proceso de las reglas de originación y el cumplimiento de los criterios de administración de cartera establecidos por el Garante del Crédito a la Vivienda.

Una vez que exista conformidad del Fiduciario con las condiciones y plazos establecidos en la elegibilidad del crédito y se realice el primer pago de la contraprestación al Garante del Crédito a la Vivienda, éste expedirá a favor del Fiduciario el certificado de garantía de un crédito garantizado. A partir de la fecha de expedición del certificado de garantía, la Garantía de Pago por Incumplimiento será efectiva y obligará al Garante del Crédito a la Vivienda al pago de la misma.

### **VIII.3. Plazo y condición de vigencia de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

La Garantía de Pago por Incumplimiento que otorga el Garante del Crédito a la Vivienda estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del crédito garantizado, junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Fiduciario notificará fehacientemente al garante la liquidación total de los créditos garantizados dentro de los diez Días Hábiles posteriores a que esto ocurra.

Para que la Garantía de Pago por Incumplimiento se mantenga en vigor y pueda ser ejercitada, el Fiduciario deberá mantenerse al corriente en el pago de la contraprestación al Garante del Crédito a la Vivienda.

### **VIII.4. Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

#### *a) Obligaciones previas al ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento*

Para que la Garantía de Pago por Incumplimiento se establezca en vigor y pueda ser ejercida, el Fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones: (i) en caso de venta del Inmueble que garantice el crédito garantizado, el Fiduciario solicitará la aprobación del Garante del Crédito a la Vivienda y el precio de venta del Inmueble; y (ii) en caso de que existiese otro medio para la recuperación del crédito garantizado el Fiduciario solicitará la aprobación del Garante del Crédito a la Vivienda para su realización.

#### *b) Presentación de la Solicitud del Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento*

Para el ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento, el Fiduciario deberá: (i) presentar la solicitud de ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento; (ii) presentar al Garante del Crédito a la Vivienda evidencia de la recuperación de los créditos garantizado, según corresponda:

Copia certificada de la sentencia ejecutoriada en la que se condena al Cliente por lo menos, al pago del principal e intereses ordinarios del crédito garantizado, prestaciones reclamadas por el Fiduciario; o

Copia de la escritura pública o convenio judicial, según sea el caso, que contenga la dación en pago del crédito garantizado con el Inmueble respectivo, o

En caso de que la hubiere aprobado por escrito el Garante del Crédito a la Vivienda, presentar copia de la escritura pública que contenga la venta del Inmueble objeto de la garantía del crédito garantizado de que se trate, así como cualquier otro documento que solicite el Garante del Crédito a la Vivienda para la comprobación fehaciente del pago del crédito garantizado con el producto de dicha venta; o

En el caso de existir garantía fiduciaria, que se haya realizado la ejecución de la garantía, manifestando el Fiduciario, por conducto de su representante y bajo protesta de decir verdad, que el Inmueble fue recuperado físicamente y el Cliente no ha interpuesto medio de defensa alguno.

Evidencia satisfactoria para el Garante del Crédito a la Vivienda, de cualquier otro acto o convenio, previamente aprobado por el Garante, que permita la recuperación del crédito garantizado en incumplimiento.

En cualquier caso, será obligación del Fiduciario presentar la solicitud de ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento junto con la evidencia de recuperación del crédito garantizado, dentro de los 180 días naturales posteriores a que se haya realizado dicha recuperación a través de: adjudicación con sentencia ejecutoriada o firme, dación en pago, venta del Inmueble, ejecución de la garantía -en caso de existir garantía fiduciaria, o cualquier otro acto o convenio – previamente aprobado por el Garante del Crédito a la Vivienda.

Si no se presenta la solicitud de ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento dentro del plazo indicado, la obligación del Garante del Crédito a la Vivienda de pagar el monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento se dará por terminada automáticamente, dándose por terminada Garantía de Pago por Incumplimiento con respecto al o los créditos garantizados de que se trate.

### *c) Forma de pago*

Una vez que el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones y requisitos establecidos en los incisos a) y b) anteriores, el Garante del Crédito a la Vivienda elegirá cualquiera de las siguientes opciones de pago:

(i) Pagar la cantidad que resulte de aplicar al monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento, establecido en el inciso d) siguiente, el porcentaje establecido en el certificado de garantía; o

(ii) Pagar el monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento en su totalidad, si el Garante del Crédito a la Vivienda ejerce la opción establecida en la Sección VII.5 siguiente, caso en el cual quien ejerza la opción quedará subrogado, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario en todos y cada uno de los derechos de éste, en los términos de lo dispuesto en los artículos 2830 y 2058 fracción II del Código Civil Federal, por lo que el Fiduciario se obliga a entregar al adquirente toda la documentación que acredite sus derechos respecto del crédito garantizado y a realizar todos los actos que en su caso, sean necesarios o convenientes, a juicio del adquirente, para que surta plenamente todos sus efectos la subrogación, en la fecha de pago respectiva, salvo que las partes convengan una fecha posterior.

En el caso de que el Inmueble objeto de la Hipoteca o garantía fiduciaria haya sido adjudicado al Fiduciario, o dicho Inmueble haya sido transmitido a dicho Fiduciario con motivo de una dación en pago, entonces el pago del monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento se hará contra la transmisión de la propiedad de dicho Inmueble a favor del adquirente, libre de gravámenes y limitaciones de dominio y al corriente en el pago de todas las contribuciones aplicables.

(iii) En el caso de venta del Inmueble o en caso que se utilice cualquier otro medio de recuperación aprobado previamente por el Garante del Crédito a la Vivienda, éste último pagará al Fiduciario, el monto que resulte menor entre las dos siguientes opciones:

(y) La cantidad que resulte de aplicar al monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento, el porcentaje establecido en el certificado de garantía; o

(z) La diferencia entre el monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento y el monto recibido por el Fiduciario con motivo de la venta del Inmueble o aquel que resulte de la recuperación aprobada por el Garante del Crédito a la Vivienda.

Una vez que el Garante del Crédito a la Vivienda haya realizado el pago de cualquiera de las cantidades referidas en los incisos (i), (ii) o (iii), o se haya adquirido el crédito garantizado o el Inmueble de acuerdo con la Sección VII.5 siguiente, las obligaciones del Garante del Crédito a la Vivienda derivadas del certificado de garantía y de la Garantía de Pago por Incumplimiento con respecto al crédito garantizado de que se trate, se darán por terminadas automáticamente, sin necesidad de declaración o notificación alguna.

*d) Cálculo del Monto de Pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento*

El monto de pago bajo la Garantía de Pago por Incumplimiento se determinará sumando los siguientes conceptos: (i) principal vencido y no pagado del crédito garantizado; y (ii) intereses ordinarios devengados no pagados hasta la fecha de la sentencia ejecutoriada, el convenio de dación en pago, de la venta del Inmueble o de la ejecución de la garantía fiduciaria o del proceso de recuperación autorizado por el Garante del Crédito a la Vivienda, según sea el caso. En ningún caso se deberán incluir intereses moratorios o accesorios del crédito garantizado.

**VIII.5. Plazo para pago de la Garantía SHF**

El Garante del Crédito a la Vivienda en términos de la Garantía de Pago por Incumplimiento, se obliga incondicionalmente, renunciando a cualquier beneficio de excusión a realizar el pago de cualquiera de las cantidades a que se refiere el inciso c) de la Sección VII.4 anterior al Fiduciario, a más tardar a los 60 días naturales posteriores de la fecha de recepción de la solicitud de ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento completa y con la documentación solicitada. En el caso de que el Garante del Crédito a la Vivienda no realizara el pago dentro del plazo señalado con anterioridad, el Garante del Crédito a la Vivienda pagará intereses a la misma tasa de interés ordinaria aplicable al crédito garantizado de que se trate, durante el periodo de retraso de pago, calculados a partir del vencimiento de los 60 días antes mencionados.

En caso de que el pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento no procediera en opinión del Garante del Crédito a la Vivienda, el Fiduciario cuenta con un periodo de 90 días naturales, contados a partir de la recepción de la notificación por escrito de no procedencia, para presentar una solicitud para una posible reconsideración. En caso de no hacerlo en dicho plazo, prescribirán todos los derechos del Fiduciario al amparo de la Garantía de Pago por Incumplimiento respecto del crédito garantizado de que se trate.

## **IX. EXTRACTO DEL CONTRATO DE DEPÓSITO**

El Contrato de Depósito celebrado entre la Depositaria y la Fideicomitente tiene como objeto la guarda, almacenamiento, custodia, administración, depuración, digitalización, respaldo y transporte de los Expedientes de Crédito.

La Depositaria está obligada a prestar los servicios en sus instalaciones, mismas que se señalan en el contrato y a conservar adecuadamente, custodiar o causar que se mantengan bajo custodia los Expedientes de Crédito con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal y demás disposiciones aplicables.

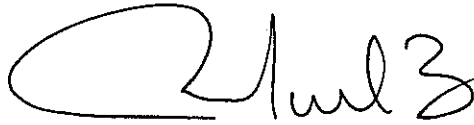
La Depositaria está obligada a mantener vigentes los seguros contra riesgos a sus instalaciones, así como a indemnizar a la Fideicomitente por cualquier daño o extravío de los Expedientes de Crédito.

Dicho contrato tiene una vigencia indefinida y establece que el Depositario deberá guardar confidencialidad sobre toda la información contenida en los Expedientes de Crédito.

**PERSONAS RESPONSABLES:**

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

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



Héctor Zazueta Chávez  
Director General



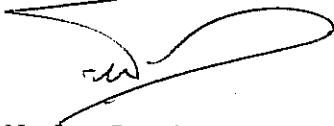
Cesar Augusto Vera Márquez  
Director de Administración y Finanzas



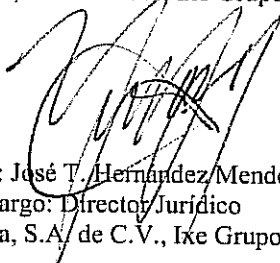
Blanca Leticia Baez Soto  
Directora Jurídica

*"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 el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."*



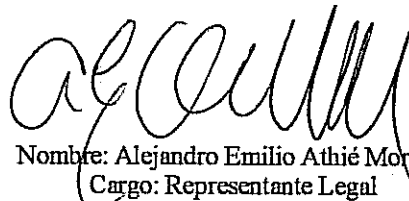
Nombre: Gerardo E. Tietzsch Rodríguez Peña  
Cargo: Director de Financiamiento Corporativo  
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero



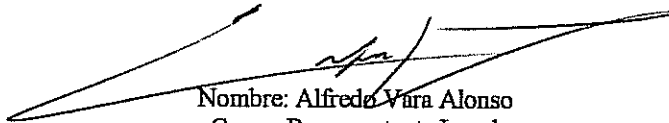
Nombre: José T. Hernández Mendoza  
Cargo: Director Jurídico  
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero

*"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 el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."*



Nombre: Alejandro Emilio Athié Morales  
Cargo: Representante Legal  
Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

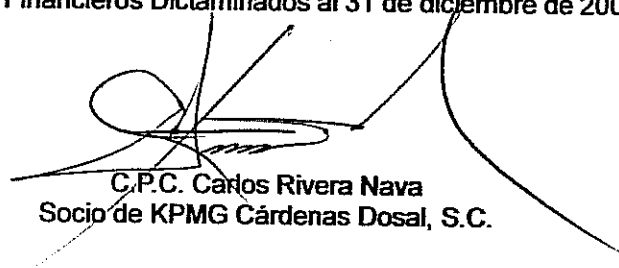


Nombre: Alfredo Vera Alonso  
Cargo: Representante Legal  
Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



*"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."*

Por los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2004 y 2005



C.P.C. Carlos Rivera Nava  
Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Por los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2003



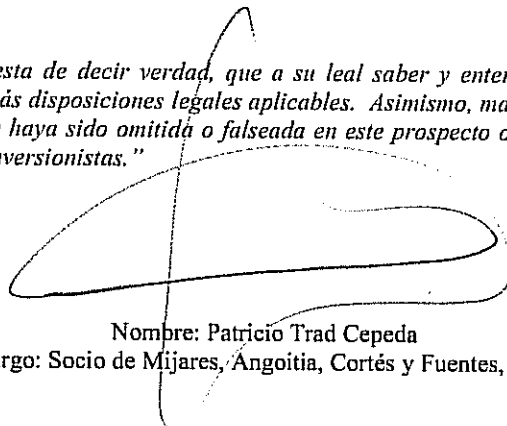
C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz  
Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

En cumplimiento de la disposición contenida en la fracción IV, del artículo 88 de la Ley del Mercado de Valores, firma el representante legal de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



Armando Espinosa Alvarez

*"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 Trad Cepeda  
Cargo: Socio de Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

## **XI. ANEXOS**

### **i) Opinión Legal**

**ii) Contrato de Fideicomiso**

**iii) Estados Financieros auditados de la Fideicomitente al 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003 e informes del Comisario**

**iv) Estados Financieros internos de la Fideicomitente al 30 de septiembre de 2006**

v) **Convenio de Colaboración**