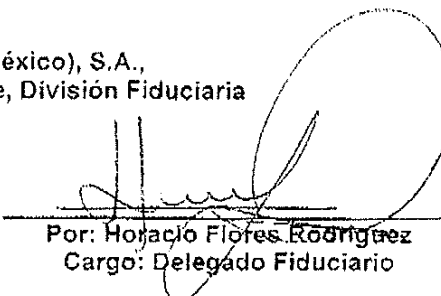


PROSPECTO DEFINITIVO

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

**ABN AMRO Bank (México), S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria**



Por: Arturo Fernández García
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Horacio Flores Rodríguez
Cargo: Delegado Fiduciario



Metrofinanciera, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada
FIDEICOMITENTE



ABN AMRO Bank (México), S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
FIDUCIARIO EMISOR

ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuará como Fiduciario Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyas características específicas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR:
\$10,000'000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN UDIS

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

Fiduciario Emisor:	ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Alguna otra institución fiduciaria autorizada podrá actuar como Fiduciario Emisor para alguna emisión en particular al amparo del presente Programa, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha institución se revelarán en el Suplemento respectivo.
Fideicomitente:	Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada ("Metrofinanciera"). No obstante, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios constituidas como sociedad financiera de objeto limitado, sociedad financiera de objeto múltiple o institución de crédito que sean originadores de créditos hipotecarios y cuyos patrimonios estarán integrados principalmente por derechos de crédito hipotecarios, así como por los propios créditos hipotecarios, puedan adherirse en el futuro y actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.
Clave de Pizarra:	La correspondiente para cada emisión "MTROCB" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.
Monto Total Autorizado para circular:	\$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS"), con carácter de revolvente.
Plazo de Vigencia:	El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cuatro años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado individualmente por acuerdo de la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores correspondientes, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 15 años ni mayor a 30 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
Precio de Colocación:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Fideicomisarios en Segundo Lugar:	La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("SHF") o cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio a alguna emisión al amparo del Programa.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	La Fideicomitente, siempre y cuando continúe siendo titular de los derechos sobre el remanente del Patrimonio Fideicomitado, ya sea que tales derechos se hagan constar en un Certificado Subordinado, otro título de crédito o constancia emitida por el Fiduciario y, en su caso, cualquier cesionario de tales derechos. Se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.
Acto Constitutivo:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los Fideicomisos Irrevocables constituidos ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un "Fideicomiso Emisor") y conforme al Título que documente cada una de dichas emisiones.
Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:	El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil Fiduciario Preferente 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 cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.
Garantía de Pago Oportuno:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía de Pago Oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo hasta por una cantidad igual a un porcentaje del monto de cada una de dichas emisiones que se indicará en el Suplemento respectivo. La Garantía que podrá otorgar la SHF consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario Emisor.
Garantía por Incumplimiento:	Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF a favor de la Fideicomitente. El porcentaje de la garantía citada varía dependiendo de la antigüedad de la cartera y cumplimiento observado en el tiempo del propio Crédito Hipotecario. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Seguro Genworth:	Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con un seguro de crédito a la vivienda otorgado por Genworth Mortgage Insurance Corporation ("Genworth") a favor de la Fideicomitente. Mediante dicho seguro, Genworth indemnizará a la Fideicomitente de la pérdida que se genere como consecuencia de un incumplimiento de pago de parte de un Cliente cuyo Crédito Hipotecario cuente con dicho seguro. Los derechos de la Fideicomitente derivados de dicho seguro también serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Aforo:	La Fideicomitente o Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo.
Amortización:	El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documente cada emisión.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión.

Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La periodicidad del pago de los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título que documenten cada emisión.

Periodicidad de pago de rendimientos:

Tasa de Interés:

Será determinada en cada ocasión por acuerdo de la Fideicomitente, del Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores correspondientes, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.

Eventos de Aceleración:

Los eventos de aceleración de cada emisión se detallarán en el Suplemento de cada emisión efectuada al amparo del Programa.

Fecha de Emisión:

De acuerdo a los requerimientos de las Fideicomitentes, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Depositario:

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

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.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto y en el suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Representante Común:

Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión efectuada al amparo del Programa, siendo Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero la institución que fungirá como Representante Común de la primera emisión a efectuarse al amparo del Programa.

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

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V. IXE Grupo Financiero
Intermediario Colocador Líder en México



Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
Intermediario Colocador Co-líder en México

Los certificados bursátiles fiduciarios al amparo Programa que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el número 2509-4.15-2007-004 en el Registro Nacional de Valores y son 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 4 de junio de 2007

Autorización para su publicación. C.N.B.V. no.
153 / 869209 / 2007 de fecha 30 de mayo de 2007

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la página de la CNBV en www.cnbv.gob.mx, en la página del fiduciario emisor www.abnamro.com.mx o con la Fideicomitente o en la siguiente dirección: www.metrofinanciera.com.mx

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	1
	1. Glosario de Términos y Definiciones.....	1
	2. Resumen Ejecutivo.....	18
	3. Factores de Riesgo.....	23
	4. Otros Valores.....	37
	5. Documentos de Carácter Público.....	40
II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACION	41
III.	EL PROGRAMA	43
	1. Características del Programa.....	43
	2. Destino de los Fondos.....	47
	3. Plan de Distribución.....	48
	4. Gastos Relacionados con la Oferta.....	49
	5. Funciones del Representante Común.....	50
	6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....	52
IV.	DE LOS FIDEICOMISOS	54
V.	DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS CONTRATOS A UTILIZARSE PARA CADA UNA DE LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS	55
	1. Contrato de Apertura de Crédito.....	55
	2. Contrato de Cesión de Derechos.....	55
	3. Contrato de Cesión Adicional.....	55
	4. Contrato de Administración.....	56
	5. Contrato de Comisión Mercantil.....	58
	6. Contrato de Custodia.....	63
	7. Contrato de Custodia y Emisión de ADNs.....	63
	8. Contrato Normativo de Garantía.....	63
	8. Seguro Genworth.....	64
VI.	DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE	68
	1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente (cifras en miles de pesos).....	68
	2. Descripción del Negocio.....	70
	3. Expedientes de los Créditos Hipotecarios.....	79
	4. Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al segundo, tercer y cuarto trimestre de 2006.....	85
	5. Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al segundo y tercer trimestres de 2006 como resultado de las visitas de inspección y las actividades de supervisión y vigilancia de la CNBV.....	86
	6. Descripción del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria.....	89
	7. Nivel de Endeudamiento.....	90
VII.	ADMINISTRACIÓN	92
	1. Auditores Externos.....	92
	2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	92
	3. Administradores y Accionistas.....	92
VIII.	PERSONAS RESPONSABLES	97
IX.	ANEXOS	102
	1. Opinión Legal.....	102

2. Estados Financieros Auditados de Genworth correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006, así como Estados Financieros Auditados de Genworth correspondientes a los ejercicios de 2005 y 2004.103
3. Opinión legal suscrita por Nelson Mullins Riley & Scarborough LLP, respecto a del Seguro Genworth y su traducción al español104

Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integrante del mismo.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria o por cualquier otra institución que en su caso funja como fiduciario o como representante común, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Deutsche Bank Securities Inc. e IXE Securities Inc.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

“Administradora”	Significa, Metrofinanciera, en su carácter de administradora de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto, de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Administración y el Contrato de Comisión Mercantil. En caso de que alguna otra entidad financiera participe como Fideicomitente en un Fideicomiso Emisor, dicha entidad fungirá como Administradora de los Créditos Hipotecarios que aporte al Fideicomiso Emisor de que se trate.
“Administrador Substituto”	Significa, Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, o cualquier administrador que lo substituya conforme a lo previsto en el Contrato de Administración celebrado con el Administrador Sustituto.
“ADNs”	Significa los <i>American Depositary Notes</i> respaldados por Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitirán por The Bank of New York y se ofrecerán en los Estados Unidos de América a compradores institucionales calificados (<i>qualified institutional buyers</i>), según dicho término se define en la regla 144A (<i>Rule 144A</i>) y en la Regulación S (<i>Reg S</i>) bajo la ley de valores de los Estados Unidos de América (<i>Securities Act</i>).
“Agencias Calificadoras”	Significa, Fitch de México, S.A. de C.V., Moody’s de México, S.A. de C.V., Standard & Poor’s, S.A. de C.V. o cualquier otra que las substituya.
“Agentes Colocadores en el Extranjero	Significa, Deutsche Bank Securities Inc. e Ixe Securities, Inc. como intermediarios colocadores de los ADNs en el extranjero.
“Amortización Anticipada de Principal”	Significa, que en cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“AMFE”	Significa, la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas, A.C.
“Aseguradora”	Significa, con respecto a los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios, la o las instituciones de seguros autorizadas que otorgan las coberturas a cada uno de los riesgos que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros; y, en caso de que la Administradora decida el cambio de institución de seguro con posterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, la o las instituciones de seguros autorizadas que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros, previa notificación al Representante Común.

“Banco de México”	Significa, el banco central de México que fue establecido por la Ley de Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1993.
“BMV” o “Bolsa”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
“BORHIs”	Significa, bonos respaldados por hipotecas, según los criterios establecidos por la SHF.
“Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”	Significa, la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por las Agencias Calificadoras.
“Cantidad Disponible para Pago”	Significa, aquella cantidad de recursos en la Cuenta de Cobranza que de conformidad con el Contrato de Administración deba traspasarse a la Cuenta de Pago y aplicarse en los términos indicados en el Contrato de Administración.
“Cantidades Excluidas”	Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente cobrada y recibida por o a cuenta de la Administradora con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados con relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada antes de (y sin incluir) la Fecha de Corte.
“Cantidad Pagadera de Intereses”	Significa, en relación con los CBFs y cada Fecha de Pago, el monto de intereses generados a la Tasa de Interés Anual respecto del Saldo de Principal de los CBFs durante el período de intereses de que se trate.
“Cantidades Incluidas”	Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada con respecto a los Créditos Hipotecarios en cualquier momento después de (pero incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen) con relación a montos de principal vencidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, (iii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía por Incumplimiento o el Seguro Genworth, según sea el caso, y la Cobertura de Flujos SHF a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte distinta de aquellas cantidades que deban aplicarse para la reparación o restauración de la Viviendas o que deban entregarse al Cliente conforme a las prácticas de cobranza de la Administradora, netas de Gastos de Cobranza y Anticipos para Gastos de Conservación pendientes de reembolso, y (iv) el

producto de la venta o cesión de cualquier Inmueble Adjudicado o parte del mismo pagada en o después de la Fecha de Corte.

“Causa de Vencimiento Anticipado”

Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a 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.

“CBFs”

Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan conforme al presente Programa.

“Cedente”

Significa, Metrofinanciera, o cualquier otra entidad que funja como Fideicomitente en algún Fideicomiso Emisor.

“Certificados”

Significan, los certificados emitidos al amparo del presente Programa.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios”

Significan, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con un valor nominal cada uno de 100 UDIS (Cien Unidades de Inversión) o \$100.00 M.N. (cien pesos 00/100), emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitado, de conformidad con los artículos 63 y 64 de la LMV.

“Certificados Subordinados”

Significan, las constancias o, en caso de que con posterioridad a la fecha de emisión así lo instruya por escrito la Fideicomitente al Fiduciario, los certificados bursátiles fiduciarios u otro tipo de instrumento, según sea el caso, que el Fiduciario emitirá para su entrega a la Fideicomitente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

“Clientes”

Significa, toda persona física que con carácter de acreditada reciba un Crédito Hipotecario de la Fideicomitente, 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.

“CNBV”

Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobertura de Flujos SHF”

Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, la obligación de pago a cargo de la SHF en relación con la diferencia negativa o positiva que pueda presentarse entre el incremento del valor de la UDI y la variación que se observe en los salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes conforme a cada Contrato de Apertura de Crédito. Para tal efecto el Fiduciario y la SHF celebrarán un contrato de intercambio de flujos en la forma establecida en el Contrato de Fideicomiso.

“Cobranza”

Significa, con respecto a todos los Créditos Hipotecarios, el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas

por o a cuenta de la Administradora (o el Administrador Sustituto, en su caso) en cada Período de Cobranza.

“Colocación”	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los CBF’s emitidos por el Fiduciario.
“Comisión por Administración”	Significa, la cantidad de honorarios que la Administradora tendrá derecho de percibir como contraprestación por la cobranza y administración de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración.
“Comisión por Depósito”	Significa la Comisión que cobrará el Depositario por la emisión y custodia de los ADNs.
“Compañía” o “Empresa”	Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración (<i>Administration Agreement</i>) que se celebre respecto de cada emisión entre el Fiduciario y la Administradora, con la comparecencia del Representante Común, de conformidad con el Anexo “K” de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Apertura de Crédito”	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en forma substancialmente igual a los modelos de Contrato de Apertura de Crédito que celebran la Fideicomitente con los Clientes para documentar el financiamiento para la adquisición de una vivienda.
“Contrato de Cesión”	Significa, el contrato de cesión de derechos celebrado en la misma fecha del Contrato de Fideicomiso y en escritura pública, entre Metrofinanciera, como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común, para la cesión irrevocable de los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos que se identifican en dicho contrato.
“Contrato de Cesión Adicional”	Significa, cada contrato de cesión de derechos que celebrarán en escritura pública, la Fideicomitente, como cedente y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común, por medio del cual la Fideicomitente ceda al Fiduciario, en sustitución de Créditos Hipotecarios Deteriorados o en reemplazo de Créditos Hipotecarios Defectuosos, según sea el caso, Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos, que se identifiquen en cada uno de dichos contratos, conforme a lo establecido las Cláusulas Quinta y Décima Primera del Contrato de Fideicomiso y las secciones 2.02 y 2.04 del Contrato de Administración.
“Convenio de Colaboración”	Significa, el convenio de colaboración de fecha 10 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.
“Contrato de Comisión”	

Mercantil”	Significa, el contrato de comisión mercantil y administración que se celebre respecto de cada emisión entre el Fiduciario y la Administradora, con la comparecencia del Representante Común.
“Contrato de Custodia”	Significa, respecto de cada emisión al amparo del Programa, el contrato de depósito y custodia que celebrará el Custodio y el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de cada Emisión respecto de la guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por Metrofinanciera al Fideicomiso Emisor.
“Contrato de Depósito y Custodia”	Significa, el contrato de depósito y custodia que para cada emisión celebrarán Metrofinanciera, el Fiduciario y el Representante Común con el Depositario.
“Contrato de Fideicomiso”	Significa, el Contrato de Fideicomiso al amparo del cuál se harán las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en su momento celebrarán por una parte Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fideicomitente; ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario o cualquier otro que para los efectos sea designado y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común o cualquier otro que para los efectos sea designado
“Crédito Hipotecario”	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que se identifican en el Contrato de Cesión, incluyendo sin limitación, los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, y que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, todos los frutos y productos de los mismos, sus accesorios, incluyendo los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía por Incumplimiento o el Seguro Genworth, según sea el caso, así como los créditos con garantía hipotecaria que el “Fideicomitente” ceda al “Fiduciario”, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, mediante la celebración de Contratos de Cesión Adicional.
“Crédito Hipotecario Cofinanciado”	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por la “Fideicomitente” y el Infonavit, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con los Créditos Hipotecarios Cofinanciados con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por la Fideicomitente o el Infonavit al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor de la Fideicomitente para garantizar el pago de las obligaciones a su favor. Dichos créditos se identifican en el Contrato de Cesión, y en esta misma fecha la “Fideicomitente” cede al “Fiduciario” para formar parte del Patrimonio Fideicomitado

de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, los derechos de la “Fideicomitente” derivados de o relacionados con el Convenio de Colaboración, en todo lo relativo a dichos créditos.

“Crédito Hipotecario Defectuoso”

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones otorgadas por la Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Administración o en el Contrato de Cesión no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el Cliente respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito) o (ii) se generen condiciones que no permitan el cumplimiento pleno por parte del Cliente respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.

“Crédito Hipotecario de Reemplazo”

Significa uno o más Créditos Hipotecarios sustituidos solo por Metrofinanciera y no por Infonavit por uno o más Créditos Hipotecarios Defectuosos mediante la celebración de un Contrato de Cesión Adicional que deberá, a la fecha de sustitución, cumplir con los requisitos previstos en el Contrato de Administración.

“Créditos Hipotecarios Vencidos”

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual 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 crédito respectivo (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).

“Crédito Hipotecario Deteriorado”

Significa, un Crédito Hipotecario Vencido o un Crédito Hipotecario Liquidado o que razonablemente se pueda anticipar que será un Crédito Hipotecario Vencido o un Crédito Hipotecario Liquidado que la Fideicomitente voluntariamente podrá sustituir por Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, con el consentimiento previo y por escrito del Representante Común, mediante la celebración de un Contrato de Cesión Adicional.

“Crédito Hipotecario Vigente”

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no exista un atraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago (incluyendo, sin limitación, cualquier pago de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros o primas por Cobertura de Flujos SHF, en su caso) del Cliente respectivo de más de ciento ochenta días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo.

“Créditos Hipotecarios

Liquidados”	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago, un Crédito Hipotecario en incumplimiento (incluyendo el Inmueble Adjudicado) que haya sido liquidado en el mes calendario anterior a dicha Fecha de Pago y respecto al cual la Administradora haya determinado (de conformidad con el Contrato de Administración) que ha recibido todas las cantidades que estima puede recibir en relación con la liquidación de dicho Crédito Hipotecario, incluyendo la disposición final del Inmueble Adjudicado respectivo (excluyendo la posibilidad de cualquier juicio de deficiencia) y los productos derivados de los Seguros correspondientes.
“Cuenta de Cobranza”	Significa, la cuenta bancaria que abra el Fiduciario y en la cual la Administradora deberá depositar la totalidad de la Cobranza derivada de los Créditos Hipotecarios. La Cuenta de Cobranza estará integrada a su vez, de la Subcuenta de Principal y de la Subcuenta de Intereses.
“Cuenta de Pago”	Significa, la cuenta bancaria que abra el Fiduciario a su nombre, y para beneficio de los Tenedores Preferentes y en la cual el Fiduciario deberá abonar la Cantidad Disponible para Pago de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. La Cuenta de Pago estará integrada a su vez, de la Subcuenta de Principal y de la Subcuenta de Intereses.
“Custodio”	Significa Sistemas de Archivo, S. de R.L. de C.V., o aquella otra empresa con la que el Fiduciario contratará los servicios de guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios cedidos por Metrofinanciera al Fiduciario.
“Depositario”	Significa la entidad con la cual Metrofinanciera, el Fiduciario y el Representante Común celebren un Contrato de Depósito y Custodia para la emisión de los ADNs.
“Derechos de Crédito”	Significa, conjuntamente, (i) los Créditos Hipotecarios, (incluyendo sin limitación, los Créditos Hipotecarios Cofinanciados) 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 respetivos, las Hipotecas y demás garantías accesorias derivadas de los Créditos Hipotecarios, (ii) los derechos derivados de la Garantía por Incumplimiento o del Seguro Genworth, según sea el caso, y la Cobertura de Flujos SHF respecto de cada Crédito Hipotecario, (iii) los derechos derivados del Convenio de Colaboración con todo lo relativo a los Créditos Hipotecarios Cofinanciados y (iv) 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.
“Derechos de Crédito Fideicomitido”	Significa, los derechos de crédito a favor de la o las Fideicomitentes que derivan de los Contratos de Apertura de Crédito celebrados por la o las Fideicomitentes con los Clientes, hasta por el importe total incluyendo, en su caso, intereses, accesorios y (sus derechos como acreedor hipotecario, y demás

cantidades pagaderas a la o las Fideicomitentes conforme a dichos Contratos de Apertura de Crédito) consignado en y pagadero conforme a los mismos, así como los derechos de las Fideicomitentes a recibir los montos cubiertos por la Garantía por Incumplimiento o por el Seguro Genworth, según sea el caso, y los derechos derivados de los Seguros contratados por los Clientes en favor de la o las Fideicomitentes.

“Día Hábil”	Significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.
“Documentos Adicionales”	Significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión de la Fideicomitente, incluyendo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto a la Vivienda sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el acta de nacimiento y fotocopia de identificación del Cliente; (vi) la carta de comprobación de ingresos del Cliente; (vii) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Cliente; (viii) certificado de zonificación para uso de suelo relativo a la Vivienda objeto de la Hipoteca; (ix) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (x) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso, (xi) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Vivienda, en su caso, (xii) la póliza de seguro correspondiente a los Créditos Hipotecarios; y (xiii) la carta de comprobación de ingresos del Cliente o cualquier documento que compruebe los ingresos del Cliente conforme a las políticas de crédito de la Administradora.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del Patrimonio Fideicomitado.
“Emisión”	Significa, cualesquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
“Emisor”	Significa, para la primera emisión, ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando en su calidad de fiduciario bajo el Fideicomiso Emisor o cualquier otro Fiduciario Emisor que lo sustituya, y para las siguientes emisiones el Fiduciario Emisor que al efecto se dé a conocer en el Suplemento de la Emisión de que se trate.
“Expedientes de Crédito”	Significan, los expedientes de crédito que Metrofinanciera mantiene respecto a cada Crédito Hipotecario y que Metrofinanciera e Infonavit mantienen respecto a cada Crédito Hipotecario Cofinanciado, el cual contiene, como mínimo, el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la garantía hipotecaria respectiva, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y que serán entregados a la Depositaria conforme al Contrato de Depósito.

“Evento de Aceleración”	Tendrá el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Emisión de ADNs”	Significa la emisión de los ADNs.
“Fecha de Corte”	Significa la fecha de cálculo de los Créditos Hipotecarios que sirvan como base para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa.
“Fecha de Determinación”	Significa, el segundo Día Hábil inmediato anterior a cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o aquella otra fecha que determine la Fideicomitente.
“Fecha de Emisión”	Significa, la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento de cada Emisión.
“Fecha de Pago”	Significa, el día primer Día Hábil de cada mes durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o aquella otra fecha que determine la Fideicomitente.
“Fecha de Vencimiento”	Significa, la fecha de vencimiento de cada Emisión.
“Fideicomiso o Fideicomiso Emisor”	Significa, cada uno de los fideicomisos que lleven a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Significan, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal y/o saldos insolutos de los mismos y los rendimientos que devenguen.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”) o cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio a alguna emisión al amparo del Programa, en su caso.
“Fideicomisarios en Tercer Lugar”	Significan, los Tenedores Subordinados, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso. Lo anterior, en el entendido que, en caso de que la emisión no sea garantizada por la SHF u cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio, los Fideicomisarios en Tercer Lugar pasarán a considerarse como Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomitente”	Significa, Metrofinanciera o cualquier otra entidad que funja como tal, la cual se indicará en el Suplemento correspondiente a cada emisión.
“Fiduciario”	Significa ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo.

“Fitch”	Significa la Agencia Calificadora denominada “Fitch de México, S.A. de C.V”.
“Fondos de Vivienda”	Significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVI, SHF, FOVISSSTE u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales que brinden apoyo a participantes en el sector vivienda. Asimismo, se entenderá como Fondo de Vivienda aquellas instituciones financieras avaladas por el Gobierno Federal o cualesquiera otras que cuenten con una calificación por alguna Agencia Calificadora de por lo menos “AAA” o su equivalente.
“FOVI”	Significa, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
“FOVISSSTE”	Significa, Fondo de Vivienda para los Trabajadores del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
Garantía Corporativa	Significa, aquella garantía que podrá otorgar una institución con una calificación crediticia de “AAA” incluyendo a la SHF, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma. Ver “I. Información General – Resumen Ejecutivo”.
Garantía de Pago Oportuno	Significa, aquella garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF o el FOVI le ha otorgado al Fiduciario, en virtud de la cual la SHF o el FOVI se obligan a cubrir a los Tenedores, mediante la entrega al Fiduciario de las cantidades de dinero necesarias para que éste pague oportunamente a los Tenedores, tanto capital como intereses derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta por un capital que en ningún momento excederá el porcentaje establecido para cada emisión.
“Garantía de Pago por Incumplimiento”	Significa, aquella garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF le ha otorgado 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, intereses y gastos respecto de cada Crédito Hipotecario incumplido 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.
“Gastos de Cobranza”	Significa, los gastos en que incurra la Administradora derivados de la Administración y Comisión Mercantil, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios, 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.

“Gastos de Colocación”	Significa, los gastos derivados de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que serán pagados exclusivamente por la Fideicomitente.
“Gastos y Comisiones Preferentes”	Tendrá el significado que al efecto se le atribuya en el Contrato de Administración.
“Genworth”	Significa Genworth Mortgage Insurance Corporation.
“Gobierno Federal”	Significa, el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Hipoteca”	Significa, cada hipoteca por medio del cual cada Cliente ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre una Vivienda en favor de la Fideicomitente, con el fin de garantizar el cumplimiento completo 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 que (1) en aquellos Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente 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 el Fideicomiso, la Hipoteca otorgada a favor de la Fideicomitente constituirá un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre la Vivienda respectiva en favor de la Fideicomitente y (2) en aquellos Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente con financiamiento por parte de SHF o FOVI y respecto de los cuales el Infonavit también otorga un financiamiento para la adquisición de esa misma Vivienda, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de SHF o FOVI así como a favor del Infonavit 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 este Contrato, la Hipoteca otorgada a favor de la Fideicomitente constituirá un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre la Vivienda respectiva en favor de la Fideicomitente por lo que respecta a dicho Crédito Hipotecario originado por la Fideicomitente, subsistiendo conjuntamente un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre la Vivienda respectiva a favor del Infonavit.
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Intermediarios Colocadores”	Significa, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, como intermediario colocador líder de los CBFs, y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como intermediario colocador co-líder de los CBFs, o aquel intermediario que participe en tal carácter en la emisión respectiva.

“Inmueble Adjudicado”	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.
“INPC”	Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México.
“Institución Depositaria”	Significa la institución ante la cual el Fiduciario abra y mantenga la Cuenta de Cobranza y la Cuenta de Pago previstas en el Fideicomiso.
“Inversiones Permitidas”	Significa, la inversión del Efectivo Fideicomitado por parte del Fiduciario, en instrumentos emitidos o garantizados por el Gobierno Federal, o cualquier otro instrumento que tenga una calificación otorgada por una Agencia Calificadora de valores igual o mayor a la calificación de los propios Certificados Bursátiles Fiduciarios, ya sea en directo o a través de operaciones de reporto.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
“LMV”	Significa, Ley del Mercado de Valores.
“Metrofinanciera”	Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“Metrosic”	Significa, Sistema Integral de Créditos de Metrofinanciera, es un programa computacional mediante el cual Metrofinanciera administra sus bases de datos.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto de Pago de Interés”	Significa, el monto en UDIS que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Monto de Sobreaforo”	Significa 9.5% (nueve punto cinco por ciento).
“Monto de Sobreaforo Inicial”	Significa un sobreaforo equivalente al 2.5% (dos punto cinco por ciento) del monto de la Emisión.
“Monto de Sobreaforo Objetivo”	Será determinado entre la Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores, escuchando las sugerencias de las Agencias Calificadoras, en el entendido de que el Sobreaforo se incrementará con los excedentes del Fideicomiso hasta alcanzar el Sobreaforo Objetivo y que una vez que el Sobreaforo llegue a ser igual al Sobreaforo Objetivo, el Monto de Sobreaforo no podrá ser nunca inferior a 9.5% (nueve punto cinco por ciento). Para efectos de la primera emisión, Monto de Sobreaforo Objetivo significa respecto de cada fecha de pago la cantidad que resulte mayor de

	(i) 9.5% (nueve punto cinco por ciento) de la suma del saldo total ajustado de cartera de los Créditos Hipotecarios por pagar (distintos de los Créditos Hipotecarios Vencidos) al cierre del Periodo de Cobranza, y (ii) 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) de la suma del del saldo total ajustado de cartera de los Créditos Hipotecarios por pagar a la Fecha de Corte.
“Moody’s”	Significa, la Agencia Calificadora denominada “Moody’s de México, S.A. de C.V”.
“Opción de Prepago Voluntario”	Tendrá el significado que al efecto se le atribuya en el Contrato de Administración de cada emisión.
“Pagos”	Significa, Significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago con base al Reporte de Pago.
“Patrimonio Fideicomitado”	Significa, el patrimonio del Fideicomiso que se integrará por el conjunto de Derechos de Crédito Fideicomitados, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitado, así como por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y cuenta del Patrimonio Fideicomitado, junto con sus frutos, productos y accesorios.
“Periodo de Cobranza”	Significa, con respecto a la primera Fecha de Pago y el primer Periodo de Cobranza, el periodo que comienza en la Fecha de Corte y termina el último día del mes inmediato anterior a que dicha Fecha de Pago tenga lugar. Con respecto a cualquier Fecha de Pago siguiente, el periodo que comienza el primer día del mes inmediato anterior en que dicha Fecha de Pago tenga lugar y termina el último día de dicho mes.
“Peso”, “Pesos” o “\$”	Significa, la Moneda de curso legal en México.
“Prácticas de Administración y Cobranza Aceptadas”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Precio de Cesión”	Significa, la cantidad que de conformidad con el Contrato de Cesión se entregará a la Fideicomitente como contraprestación por la cesión de los Créditos Hipotecarios.
“Precio de Readquisición”	Significa el precio que conforme al Contrato de Cesión y al Contrato de Administración deberá pagar la Fideicomitente por la readquisición de un Crédito Hipotecario.
“Producto Neto de Liquidación”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración
“Productos Derivados de las Garantías y los Seguros”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 1.01 del Contrato de Administración.

“Programa”	Significa, el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por la Fideicomitente, mismo que se describe en el presente Prospecto.
“Prospecto”	Significa, el presente Prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Relación Crédito – Valor”	Significa, para cualquier Crédito Hipotecario en cualquier fecha, la fracción, expresada como porcentaje, de la cual el numerador es el saldo de principal de dicho Crédito Hipotecario en la Fecha de Originación y el denominador es el mínimo entre el valor de venta del inmueble y el avalúo correspondiente.
“Relación de Créditos Hipotecarios”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.
“Reporte de Cobranza”	Significa, el reporte en el que la Administradora (o el Administrador Sustituto, en su caso) detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza.
“Reporte de Pago”	Significa, el reporte que elaborará dos el Representante Común en el que se especificará la aplicación de la Cantidad Distribuible para Pagos en cada Fecha de Pago.
“Reporte Mensual”	Significa el estado de cuenta mensual que el Fiduciario elaborará en términos del Contrato de Administración.
“Representante Común”	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Saldo Insoluto”	Significa, el valor que tendrá cada CBF Preferente, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal o saldo insoluto original, y que será el valor al que se amorticen los CBFs.
“Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario a la Fecha de Corte”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Saldo Insoluto de Principal”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Saldo Insoluto de los Certificados Preferentes”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.

“Saldo Total de Cartera a la Fecha de Corte”	Tiene el significado que se atribuye en el Contrato de Administración.
“Seguro Genworth”:	Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con un seguro de crédito a la vivienda otorgado por Genworth a favor de la Fideicomitente. Mediante dicho seguro, Genworth indemnizará a la Fideicomitente de la pérdida que se genere como consecuencia de un incumplimiento de pago de parte de un Cliente cuyo Crédito Hipotecario cuente con dicho seguro. Los derechos de la Fideicomitente derivados de dicho seguro también serán cedidos a los Fideicomisos de Emisión que se celebren al amparo del Programa.
“Seguros”	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.
“Seguros de Desempleo”	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.
“Seguro de Vida e Incapacidad”	Significa, con respecto de cada Cliente, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de los Clientes y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios.
“Seguros sobre las Viviendas”	Significa, con respecto de cada Vivienda, los seguros contra daños que cubra los daños que pueda sufrir la Vivienda respectiva (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) que señale a Metrofinanciera como primer beneficiaria y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Vivienda (sujeto a los límites hipotecarios que, en su caso, se pacten con la aseguradora respectiva).
“SHCP”	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF”	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en tal carácter o como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, o cualquiera de sus cesionarios.
“SMGDF”	Significa, salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
“Sobreaforo”	Significa el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Sobreaforo} = 1 - \frac{\text{SICB}}{\text{SICV} + \text{EFE}}$$

Donde: SICV es el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes aportados al Fideicomiso; EFE es el monto de Efectivo Fideicomitado y SICB es el Saldo Insoluto de los “CBFs” en circulación. Lo anterior, en el entendido de que todas las cantidades anteriores deberán estar expresadas en Udis a una misma fecha, para poder aplicar correctamente la fórmula anterior.

“SOFOL” o “SOFOLÉS”	Significa, una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
“SOFOM” o SOFOMES”	Significa, una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“Standard & Poor’s”	Significa, la Agencia Calificadora denominada “Standard & Poor’s, S.A. de C.V.”.
“Suplemento”	Significa, el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Tasa de Interés Anual”	Significa, la tasa de interés aplicable a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa.
“Tenedor”	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios y/o de Certificados Subordinados.
“Tenedor Preferente”	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Tenedor Subordinado”	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Subordinados.
“Terminación Anticipada Voluntaria”	Significa, la terminación voluntaria anticipada del Contrato de Fideicomiso que efectúe el Fiduciario con recursos que al efecto le proporcione el Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre y cuando el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los certificados bursátiles fiduciarios en su fecha de emisión, de conformidad con lo previsto en el inciso (j) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“UDI” o “UDIS”	Significa, la 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 que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona 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 primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco. En 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.

“Valor de Avalúo”	Significa el valor de la Propiedad Hipotecada establecido en el avalúo realizado para la originación del Crédito Hipotecario respectivo.
“Vivienda”	Significa, cada vivienda sobre la cual un Cliente ha constituido una hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.

Este Prospecto y el suplemento podrán consultarse en Internet en las siguientes direcciones www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, www.metrofinanciera.com.mx y www.abnamro.com.mx.

2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo". Todas las referencias a pesos contenidas en este Prospecto se entienden hechas a pesos constantes al 31 de diciembre de 2006, salvo que se indique algo distinto.

Metrofinanciera

Metrofinanciera es una empresa constituida para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

El día 8 de junio de 1994, se obtuvo autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituir una Sociedad Financiera de Objeto Limitado por tiempo indefinido, bajo la denominación social de Impulsa, S.A. de C.V.

Con fecha 9 de agosto de 1996 fue constituida Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado mediante escritura 31,984 otorgada ante la fe del Lic. Fermín Fulda Fernández, Titular de la Notaría Pública No. 105 de México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio Mercantil No. 214,797.

Posteriormente cambió la denominación social a Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública No. 129 de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Escritura No. 62,989 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el día 18 de diciembre de 1998 bajo el folio Mercantil 8,786.

El 9 de abril de 1997 Metrofinanciera obtuvo su registro como Intermediario Financiero por parte de Banco de México para canalizar créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) ahora SHF, destinados a financiar vivienda de interés social.

El 23 de febrero de 2007, Metrofinanciera celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas por virtud de la cual se resolvió adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Dicha Asamblea se protocolizó mediante la escritura pública número 16,946 de fecha 7 de marzo de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 35 del primer distrito de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, de la que es titular el Licenciado Luis Manautou González, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 57408*9, control interno 53, el 7 de marzo del 2007.

Para una descripción de las características de dichas líneas de crédito ver el apartado "VI. Descripción de la Fideicomitente".

Actualmente, la totalidad de las operaciones de la Fideicomitente se concentran en el financiamiento para la vivienda, siendo las principales líneas de negocio de la Fideicomitente las siguientes:

- a) Créditos hipotecarios, es decir los créditos que se otorgan a las personas físicas para financiar la compra de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial.

- b) Créditos para la construcción, es decir créditos que se otorgan a las empresas constructoras mexicanas y desarrolladores de vivienda.

Información financiera de Metrofinanciera

La información correspondiente a esta sección del prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral.

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

La Operación

El propósito de la presente operación es la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Metrofinanciera mediante la implementación de un programa para la realización de ofertas públicas de CBFs, que serán emitidos a través de distintos fideicomisos irrevocables, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas emisiones al amparo del Programa. Para ello, Metrofinanciera aportará a cada Fideicomiso base de cada Emisión Créditos Hipotecarios y, el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitado, llevará a cabo las emisiones de los CBFs.

Sin perjuicio de lo anterior, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios constituidas como sociedad financiera de objeto limitado, sociedad financiera de objeto múltiple o institución de crédito que sean originadores de créditos hipotecarios y cuyos patrimonios estarán integrados principalmente por derechos de crédito hipotecarios, así como por los propios créditos hipotecarios, puedan adherirse en el futuro al presente Programa, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Metrofinanciera y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa. Cada Fideicomiso conservará la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le sean aportados por Metrofinanciera y por aquellas otras entidades financieras para que, con el flujo de la cobranza de dichos créditos se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBFs de la Emisión correspondiente.

Los Créditos Hipotecarios ordinariamente habrán sido originados con fondeo de SHF o FOVI. Considerando lo anterior en ese supuesto existirá una hipoteca en primer lugar a favor de la institución fondeadora. Los recursos derivados de la Emisión de los CBFs 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 que gire la o las Fideicomitentes con anterioridad a la Fecha de Emisión.

Asimismo, en este supuesto la SHF y el 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 al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de la SHF o el FOVI considerando el origen del fondeo.

Por otra parte, parte de la cartera fue originada mediante recursos obtenidos de una línea de crédito otorgada por Deutsche. En esos casos, la cartera en cuestión no cuenta con garantías hipotecarias constituidas en favor de Deutsche.

Para la realización de cada emisión bajo el Programa, Metrofinanciera y alguna otra entidad financiera originadora de Créditos Hipotecarios (en su caso), como Fideicomitentes y Fideicomisarios en Tercer Lugar, celebrarán un contrato de Fideicomiso Irrevocable con ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario o con cualquier otra institución fiduciaria que al efecto se determine. *Ver “IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor”.*

En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario puede, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, emitir CBFs los cuales serán ofrecidos al público inversionista.

Una vez que la o las Fideicomitentes hayan llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor emitirá Certificados Subordinados a favor de las Fideicomitentes con cargo al Patrimonio Fideicomitado respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los CBFs. Los recursos obtenidos de la colocación de los CBFs servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios de Metrofinanciera u otras fideicomitentes en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio Fideicomitado consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios aportados a cada Fideicomiso Emisor reúnen ciertos criterios de elegibilidad que cada Fideicomiso Emisor establecerá. Para el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios, la entidad que la haya aportado estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las reglas establecidas en dicho Fideicomiso Emisor.

Los Certificados Subordinados emitidos por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor otorgan a sus titulares el derecho a (i) ciertos pagos de conformidad con el Fideicomiso Emisor bajo el cual se emitirán y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio Fideicomitado después del pago total de los CBFs, la Garantía de Pago Oportuno, las cantidades adeudadas bajo los términos del Fideicomiso Emisor y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, otorgarle crédito a Metrofinanciera o a las otras Fideicomitentes, en su caso, ni entregarle recursos del Patrimonio Fideicomitado, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tengan derecho conforme al propio Fideicomiso Emisor.

Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios a través de la Administradora, pagarán a cada Fideicomiso Emisor el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que la Administradora les indique, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la cobranza de tales créditos en la cuenta respectiva del Fideicomiso Emisor.

A la fecha de cada Emisión al amparo del presente Programa, Metrofinanciera habrá suscrito un Contrato de Administración con el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado respectivo.

Para el caso en que otras entidades financieras se adhieran con Metrofinanciera en un Fideicomiso Emisor y aporten Créditos Hipotecarios dichas entidades, con el objeto de cumplir con las disposiciones legales aplicables, conservarán la administración de tales Créditos Hipotecarios. No obstante, Metrofinanciera será frente al Fiduciario Emisor la responsable de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Con ese fin Metrofinanciera celebrará en dicho supuesto un contrato de administración con el Fiduciario Emisor correspondiente, en el cual se establecerá la posibilidad de que Metrofinanciera pueda subcontratar los servicios de administración de cartera, con la institución financiera originadora de dicha cartera, siendo

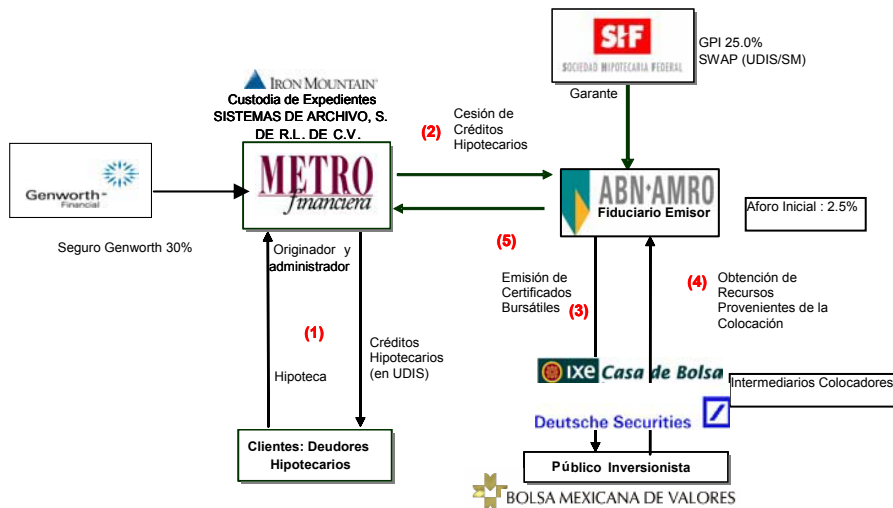
Metrofinanciera siempre responsable de toda la administración frente al Fideicomiso Emisor y frente a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes.

En ciertos casos específicos, el Fiduciario estará facultado para dar por terminado anticipadamente el contrato citado y para contratar a otra entidad distinta de Metrofinanciera para que realice la administración de los Créditos Hipotecarios.

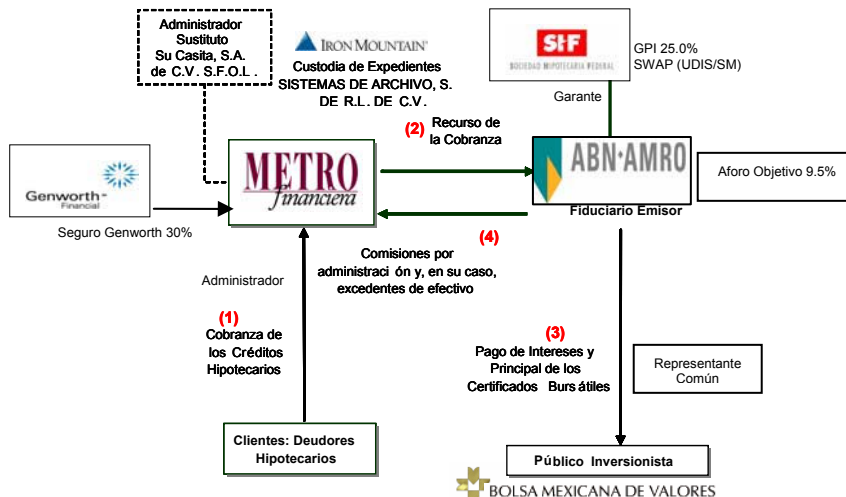
Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en el que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas.

Al momento de la colocación la estructura será como sigue:



Durante la vigencia de la Emisión la estructura será como se describe a continuación:



CBFs

Cada Emisión de CBFs vencen, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el título y en el Suplemento respectivo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos CBFs los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los CBFs pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión. Ver “IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor”.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Suplemento correspondiente.

Garantía de Pago Oportuno de la SHF

Como se ha mencionado en el presente Prospecto la SHF podrá otorgar su garantía hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los CBFs de cada emisión, según se indicará en el Suplemento respectivo, con el objeto de mantener, conjuntamente con el exceso en Créditos Hipotecarios aportados por la Fideicomitente, un sobreaforo respecto del saldo insoluto de cada emisión de los CBFs al amparo de este Programa. Lo anterior, en el entendido de que dicha institución no pagará directamente a los Tenedores sino que, en caso de ser necesario entregará recursos al Fideicomiso Emisor.

Para estos efectos, en o antes de la fecha de colocación de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de este Programa, el Fiduciario celebrará un contrato de Garantía de Pago Oportuno con la SHF mediante el cual dicha institución se obligará a aportar al Fideicomiso Emisor aquella cantidad de recursos suficiente para pagar hasta el porcentaje del saldo insoluto de la emisión de CBFs correspondiente que se indique el Suplemento.

En caso de que el Fiduciario Emisor no cuente con los recursos líquidos necesarios para llevar a cabo el pago oportuno de principal o intereses de cada una de las emisiones de CBFs, dicho Fiduciario Emisor notificará a la SHF tal circunstancia y el monto que la misma deberá entregarle para cumplir con dicha obligación de pago. Lo anterior, en el entendido que la garantía de la SHF no excederá del porcentaje anteriormente señalado para cada emisión.

En caso que la SHF haga efectiva a su garantía y aporte tales recursos al Fideicomiso Emisor, los excedentes líquidos que de otra suerte se entregarían a la Compañía se canalizarán para pagar los adeudos a favor de la SHF. Dicha garantía será aportada por la SHF una vez que se haya utilizado el sobreaforo en Créditos Hipotecarios mencionado con anterioridad, es decir, primeramente se utilizarán los recursos correspondientes por la cobranza de dichos Créditos y, solo en caso de ser necesario, la garantía de la SHF.

En el caso de que la SHF otorgue su Garantía de conformidad con lo señalado en el presente Prospecto y en el Suplemento de la emisión correspondiente, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la SHF contraiga con terceros, incluyendo las obligaciones de la SHF frente al Fideicomiso Emisor conforme a la Garantía. De acuerdo con el Artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de la SHF la responsabilidad del Gobierno Federal existirá por un plazo de 12 años contados a partir del 12 de octubre del 2001.

EN CASO DE QUE LA SHF OTORQUE LA GARANTIA MENCIONADA, LOS BENEFICIARIOS DE LA MISMA SERAN LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. NO OBSTANTE, DICHS TENEDORES NO TENDRAN DERECHO DE EXIGIR DIRECTAMENTE A LA SHF PAGO ALGUNO EN HONOR DE SU GARANTIA.

3. Factores de Riesgo

Los inversionistas potenciales deben evaluar y considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y deben tomar en consideración, entre otras cosas, los factores descritos a continuación, los cuales podrán afectar los resultados del programa o 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, a la Administradora, 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.

Factores de Riesgo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) Mercado limitado para los CBFs

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

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

Ni el Fiduciario, ni Metrofinanciera, ni los Intermediarios Colocadores estarán obligados a generar un mercado secundario para los CBFs ni garantizarán que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumirán el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

b) Forma de amortización de los CBFs

Bajo los términos de los CBFs el monto total de principal vencerá y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento de cada emisión, sin embargo, de conformidad con los términos de los CBFs y el Fideicomiso de cada emisión, 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 que respaldarán a cada emisión. Como resultado de esta mecánica, los CBFs amortizarán en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios relativos a cada emisión.

c) Vencimiento Anticipado; Riesgo de Reinversión

En el caso de que se actualice una causa de vencimiento anticipado que al efecto se establezca en el Suplemento y en el título correspondiente y dadas a conocer la convocatoria para la subasta y en el aviso de colocación respectivo, los Tenedores de los CBFs tendrán derecho a solicitar la amortización total de los CBFs con los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado (cumpliendo con la prelación de pagos prevista en el Fideicomiso de Emisión correspondiente).

De llegarse a amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes que les ofrecían los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Los CBFs devengarán intereses a una tasa de interés fija

Los CBFs devengarán 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 CBFs les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

e) Eventual falta de solvencia por parte de los Fideicomisos Emisores

Los CBFs se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio Fideicomitado. Si en un momento dado dicho Patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los CBFs, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Metrofinanciera o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los tenedores de los CBFs las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo el Fideicomiso Emisor respectivo y los CBFs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CBFs con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los CBFs. Ante un incumplimiento los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos existentes en el Fideicomiso Emisor, en un caso extremo de falta de liquidez del Patrimonio Fideicomitado e imposibilidad del Fiduciario Emisor. Ver *“IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso”*.

f) Causas de Vencimiento.

Los CBFs únicamente contemplarán como Causas de Vencimiento 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 correspondiente el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los CBFs se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado en particular, 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.

g) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los CBFs no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Metrofinanciera, los Intermediarios Colocadores, Genworth, el Representante Común y la SHF. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CBFs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los CBF se efectuarán exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado respectivo, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CBFs con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier

responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno bajo los CBFs.

h) Subordinación

De conformidad con los términos que al efecto se establezcan para cada uno de los Contratos de Fideicomiso, el Fiduciario pagará los Gastos y Comisiones Preferentes antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores Preferentes, por lo que los pagos a los Tenedores Preferentes se encontrarán subordinados a los pagos que se deban realizar para los Gastos y Comisiones Preferentes relativos a cada emisión.

Los Gastos y Comisiones Preferentes incluirán los gastos y comisiones propios de cada emisión, incluyendo sin limitar los impuestos, derechos o contribuciones que generen los Créditos Hipotecarios Fideicomitados, la Comisión pagadera a la Administradora o al Administrador Sustituto, los gastos de cobranza, las primas de los Seguros asociadas con los Créditos Hipotecarios, el pago de las comisiones pagaderas a la SHF en relación con la Cobertura de Flujos SHF, y el pago de las comisiones derivadas de la Garantía por Incumplimiento y del Seguro Genworth.

Asimismo, se incluirán los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los CBFs en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

i) Problemas de pago de los acreditados

El pago oportuno de los CBFs 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 dependerá 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. Si esto ocurre la Administradora tendrá que realizar los actos que sean necesarios para hacer el cobro de los Créditos Hipotecarios, de acuerdo con sus políticas de administración y cobranza. De ser necesario, la Administradora ejecutará cualquier garantía bajo los Créditos Hipotecarios. No obstante, la ejecución de tales garantías podrá tomar tiempo debido a los procedimientos legales y judiciales que éstos involucran. El retraso y los costos derivados de la ejecución de las garantías otorgadas conforme a los Créditos Hipotecarios puede resultar en que el patrimonio de cada Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los respectivos CBFs. Asimismo, existe la posibilidad de que la Administradora no pueda llevar a cabo la venta de un inmueble otorgado como garantía en un Crédito Hipotecario, o bien de no lograr recuperar la totalidad del adeudo de un Crédito Hipotecario y de los gastos correspondientes, así como de que la Garantía de Pago de Incumplimiento o del Seguro Genworth, según corresponda, no sean suficientes para cubrir las pérdidas de la Fideicomitente de que se trate.

Lo anterior puede tener como resultado que el patrimonio de cada Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

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

Los Créditos Hipotecarios ordinariamente han sido originados con fondeo de la SHF o el FOVI, en su caso. Considerando lo anterior ordinariamente existirá un adeudo así como hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI, sobre los inmuebles correspondientes a los Créditos Hipotecarios que formarán parte del patrimonio fideicomitado. Los recursos que a Metrofinanciera o la

Fideicomitente respectiva le correspondan por la cesión de los Créditos Hipotecarios serán destinados a liquidar el adeudo con la SHF o el FOVI, de conformidad con la instrucción irrevocable que habrá sido girada por Metrofinanciera o la Fideicomitente respectiva con anterioridad a la Fecha de Emisión. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del adeudo, suscribirán un convenio de reconocimiento de adeudo y pago conforme al cual, entre otras cosas, se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder al Fiduciario Emisor de que se trate a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI considerando el origen del crédito.

En caso en que el Fiduciario Emisor no realice el pago del crédito otorgado por SHF o FOVI a Metrofinanciera conforme al convenio de reconocimiento de adeudo y pago o bien que la Fideicomitente respectiva no gire las instrucciones irrevocables necesarias para que el Fiduciario Emisor realice el pago correspondiente las hipotecas constituidas a favor de la SHF o del FOVI se mantendrán vigentes y no podrán ser canceladas.

k) Existencia de hipoteca en primer lugar a favor de Infonavit y en segundo lugar a favor de Metrofinanciera

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 Metrofinanciera 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 Metrofinanciera.

La cesión de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados como parte del patrimonio de cada Fideicomiso emisor incluirá la cesión de los derechos derivados del Convenio de Colaboración según los mismos resulten aplicables a los Créditos Hipotecarios Cofinanciados.

No obstante lo anterior, el Convenio de Colaboración establece que (i) los créditos otorgados por Metrofinanciera y el Infonavit garantiza ambos créditos pari passu y a pro rata; (ii) cada uno de Metrofinanciera 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 Metrofinanciera o por el Infonavit, las cantidades obtenidas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago de los gastos y después al pago de las obligaciones garantizadas de cada acreditante a pro rata.

No se puede tener certeza de que el Infonavit cumpla sus obligaciones derivadas del Convenio de Colaboración, y que por lo tanto, Metrofinanciera como Administradora tenga éxito en vender los inmuebles hipotecados y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al Infonavit en su totalidad.

El Convenio de Colaboración es un contrato maestro celebrado entre la Compañía y el Infonavit respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados que originen conjuntamente la Compañía y el Infonavit y no se refiere específicamente a los Créditos Hipotecarios Cofinanciados que sean cedidos a un Fideicomiso Emisor. El Infonavit podrá buscar modificar el Convenio de Colaboración, y dichas modificaciones podrían tener como resultado un efecto material adverso en los derechos derivados de dicho contrato que hayan sido cedidos al Fiduciario. Tanto la Compañía, como sus asesores legales, consideran que el Infonavit no puede imponer modificaciones al Convenio de Colaboración sin el consentimiento por escrito de la Compañía, quien no otorgará dicho consentimiento en caso de que una modificación al mismo tenga como consecuencia afectar a los Tenedores. Sin embargo no se puede asegurar que en el caso en que el Infonavit intente imponer tales modificaciones no sea necesario que los Tenedores tengan que adoptar procedimientos legales para proteger sus intereses.

l) Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los acreditados, del Fiduciario y de la Administradora, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación substancial en el valor de las viviendas adquiridas por los acreditados 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 Fideicomitido cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

m) Recuperación de los Créditos Hipotecarios por vía judicial o extrajudicial

Aún y cuando la diversificación de la cartera minimiza los riesgos de recuperación de los Créditos Hipotecarios que forman y formarán parte del Patrimonio Fideicomitido, en caso de existir incumplimientos por parte de los acreditados en el pago de sus Créditos Hipotecarios y que Metrofinanciera o la Fideicomitente respectiva no haya realizado los trámites correspondientes para su sustitución o haya aportado efectivo adicional conforme a lo establecido en el Fideicomiso, se procederá a la recuperación de los mismos por medio de procesos judiciales y extrajudiciales lo cual pudiese implicar que estos procesos tomen varios años, afectando así la posición financiera del Fideicomiso Emisor al tener cartera vencida que requiere además de salidas de efectivo adicionales para la recuperación de los créditos vencidos y no pagados.

n) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios, y de los Contratos de Administración y de Comisión Mercantil relativos para cada emisión, la Administradora deberá 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 de los CBFs deberán tomar en cuenta el riesgo que las Aseguradoras paguen el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le formule la Administradora, incluyendo que las Aseguradoras consideren procedente dicha reclamación, que apliquen limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

o) Dependencia de la Cobertura de Flujos SHF.

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por Metrofinanciera 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 aplican 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 de cada emisión contratará la Cobertura de Flujos SHF y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Clientes), la SHF cubrirá al Patrimonio Fideicomitido, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la SHF cancelara la Cobertura de Flujos SHF o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura de Flujos SHF es posible que el Patrimonio Fideicomitido cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

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

p) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía por Incumplimiento

De conformidad con los términos de la Garantía 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 de hasta el 25.0% 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, la Garantía por Incumplimiento está sujeta a que el Fideicomiso esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF.

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

q) Procedimiento de Ejecución y Límite del Seguro Genworth

De conformidad con los términos del Seguro Genworth, Genworth cubrirá al Fideicomiso una cantidad equivalente a aplicar el porcentaje correspondiente de acuerdo al certificado del seguro emitido a lo que resulte de sumar (i) el monto del saldo insoluto de principal del Crédito Hipotecario a la fecha en que la Fideicomitente realice la pérdida correspondiente y (ii) el monto de los intereses ordinarios vencidos y no pagados por el periodo comprendido a partir del primer día de incumplimiento, hasta la fecha en que la Fideicomitente haya realizado la pérdida correspondiente. Los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos señalan que el seguro será ejercido 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, aunque el pago de las comisiones a favor de Genworth bajo el Seguro Genworth tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que Genworth no estuviera obligada a entregar recursos bajo el Seguro Genworth.

La capacidad de que el Fiduciario pueda recuperar una pérdida cubierta por el Seguro Genworth dependerá de que dicho seguro de crédito a la vivienda se mantenga vigente conforme a los términos y condiciones establecidos por la póliza de seguro respectiva.

En consecuencia, no se puede asegurar por Metrofinanciera o por 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 Genworth sea efectivamente ejercido, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado. Asimismo, aunque el pago de las comisiones a favor de Genworth bajo el Seguro Genworth tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que Genworth no estuviera obligada a entregar recursos bajo dicho seguro.

r) Procedimiento de Ejecución de la Garantía de Pago Oportuno

En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía de Pago Oportuno de la SHF para poder pagar íntegramente a los Tenedores el principal e intereses bajo los CBFs, los Tenedores no podrán requerir directamente a la SHF que cumplan con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la Garantía requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en los contratos

que regulen la Garantía y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los CBFs.

s) El emisor de los CBFs es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los CBFs 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 CBFs depende del cumplimiento por parte de la Administradora, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo los respectivos Contratos de Administración, de Comisión Mercantil y de Fideicomiso.

t) Posible transferencia de los Certificados Subordinados

Metrofinanciera es el tenedor inicial de los Certificados Subordinados. En tanto dicha institución sea titular de dichos Certificados Subordinados 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 Emisor una vez liquidados los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Metrofinanciera tiene el derecho de ceder la titularidad de los Certificados Subordinados en el futuro. En el caso que Metrofinanciera ceda sus Certificados Subordinados a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Metrofinanciera.

u) Muestreo respecto del grado de cumplimiento de los Créditos Hipotecarios con los criterios de elegibilidad

Para la primera emisión de los CBFs, y a solicitud de Metrofinanciera, Bladestone Financial, LLC realizó un muestreo respecto del grado de cumplimiento de los Créditos Hipotecarios con los criterios de elegibilidad anteriormente descritos. Dicha revisión confirmó que los criterios de elegibilidad se cumplieron en todos aquellos Créditos Hipotecarios que fueron materia del muestreo. Al respecto, se aclara que el muestreo de los créditos hipotecarios que revisó Bladestone fue realizado durante el mes de junio de 2006 y que desde esa fecha la cartera de los Créditos Hipotecarios ha sufrido cambios. Asimismo, se aclara que desde la fecha en que Bladestone hizo su revisión el reporte correspondiente no se ha actualizado.

Factores de Riesgos relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administradora

Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, serán responsables de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios conforme a los Contratos de Administración y de Comisión Mercantil que al efecto se celebren para cada emisión al amparo del Programa. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los CBFs dependerá directamente del desempeño que Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, tengan como Administradoras. En la medida en que el desempeño de Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, como Administradora no sea adecuado o bien, en caso de que Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, incumplan con sus obligaciones bajo los Contratos de Administración o de Comisión Mercantil respectivos, esto puede tener como resultado que el Patrimonio Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

b) Proceso de sustitución de administrador

En el caso de que Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, incumplan con sus obligaciones bajo los Contratos de Administración y de Comisión Mercantil respectivos, de acuerdo con los términos de dichos contratos será posible terminar los mismos 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 Metrofinanciera o de cualquier otro Fideicomitente, en su caso, como administradoras acarrearía 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 CBFs.

c) Administrador Substituto o ausencia de Administrador

Si bien bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los CBFs, Metrofinanciera será el responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios aportados por la Compañía que forman y que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado y las otras Fideicomitentes serán el responsables de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios aportados por ellas. En caso de su falta se deberá contratar a un Administrador Substituto. No podemos asegurar que la transferencia y la continuación de las obligaciones de administración de los Créditos Hipotecarios por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio Fideicomitado, lo que puede tener como resultado que el Patrimonio Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

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 Metrofinanciera o cualquier otro Fideicomitente, en su caso, como Administradoras han sido desarrolladas por Metrofinanciera o por cualquier otro Fideicomitente, en su caso. La obligación que asumirá Metrofinanciera y cualquier otro Fideicomitente, en su caso, es la 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 sus propias carteras. La administración de Metrofinanciera 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 Metrofinanciera 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 Metrofinanciera en la cobranza de créditos con garantía hipotecaria indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles. En términos de los Contratos de Administración y de Comisión Mercantil que al efecto se celebren para cada emisión, la Administradora estará obligada 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 respectivo, por lo tanto, sólo tendrá derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en que incurra la Administradora en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Dichos 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 Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

f) Jurisdicción del Seguro Genworth

El Seguro Genworth se registrará e interpretará conforme a las leyes del Estado de Carolina del Norte de los Estados Unidos de América. Cualquier controversia o reclamación que resulte o se

encuentre relacionada con el Seguro Genworth, se resolverá mediante arbitraje y de conformidad con las Reglas de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio que se encuentren en vigor al momento de la controversia. No obstante que el Fiduciario cuenta con la capacidad para hacer cualquier reclamación y participar en cualquiera de estos procedimientos, deberá contratarse a algún despacho de abogados de esa jurisdicción para que lo asista en los procedimientos respectivos. De igual forma, no es posible determinar los tiempos de un procedimiento arbitral.

En consecuencia, no se puede asegurar ni por el Fideicomitente ni por 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 Genworth sea efectivamente ejercido, lo que pudiera afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

Factores de Riesgo relacionados con la Compañía u otros Fideicomitentes

a) Incumplimiento de Metrofinanciera u otros Fideicomitentes

En el supuesto de que Metrofinanciera o el Fideicomitente respectivo incumpliera con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso Emisor junto con sus anexos que haya celebrado con el Fiduciario en lo que respecta a su obligación de administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios, dicho contrato podrá darse por terminado, a consecuencia de lo cual, la administración y cobranza de los créditos que forman parte del Patrimonio Fideicomitado podría verse sustancialmente afectada, pudiendo, inclusive, afectarse el Patrimonio mismo. Ver “IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso”.

b) Concurso Mercantil de Metrofinanciera o de otra Fideicomitente

Sin embargo, en caso de concurso mercantil de Metrofinanciera u otra Fideicomitente, el Patrimonio Fideicomitado se vería afectado en el sentido que Metrofinanciera o dicha Fideicomitente estaría imposibilitada de dar cumplimiento a su obligación de administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado. Dentro de la estructura bajo la cual se llevará a cabo la emisión de los CBFs, Metrofinanciera y las Fideicomitentes adicionales cederán algunos Créditos Hipotecarios al Fiduciario, mismos que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado, por lo que podría darse el supuesto que en caso de concurso mercantil las cesiones de dichos créditos no sean perfectas bajo las legislaciones aplicables a cada crédito, puedan considerarse como fraude de acreedores o pudieran bajo ciertas circunstancias verse rescindidos.

En caso de que una autoridad competente llegase a determinar que una cesión de Créditos Hipotecarios al Patrimonio Fideicomitado constituya una venta para efectos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, impuestos respecto de dicha transmisión al Fideicomiso deberán pagarse por el Fiduciario, afectando así la habilidad de éste para efectuar los pagos de los CBFs.

c) No Sustitución de Cartera; No Aportación de Cartera Adicional

De conformidad con los términos del Fideicomiso la Compañía y las otras Fideicomitentes, en su caso, tendrán el derecho más no la obligación de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios que hayan observado algún incumplimiento en el pago de intereses o principal. Igualmente, Metrofinanciera y las otras Fideicomitentes, en su caso, no están obligadas a llevar a cabo aportaciones adicionales de Créditos Hipotecarios o efectivo en el caso que como consecuencia de los incumplimientos mencionados se vea mermado el Sobreaforo de una emisión. En consecuencia, existe el riesgo de que Metrofinanciera y las otras Fideicomitentes, en su caso, no sustituyan aquellos Créditos Hipotecarios que observen retrasos en cualquier pago de intereses o principal por nuevos Créditos Hipotecarios, o bien, que no lleven a cabo aportaciones adicionales

de Créditos Hipotecarios o efectivo, en cuyo caso el Patrimonio Fideicomitado podría verse afectado adversamente.

d) Indebida cesión de Créditos Hipotecarios

En caso que la Compañía no cumpla con el procedimiento que señalan las leyes aplicables y los propios Contratos de Fideicomisos de Emisión en lo que se refiere a las formalidades que deben reunirse para la aportación de Derechos a favor de un Fideicomiso Emisor, existe un riesgo a que el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor se vea mermado por esa situación, lo cual resultaría en una disminución de la masa de proyectos y créditos con base en la cual se harán pagos de principal e interés a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) Custodio

Si bien bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los CBFs, Metrofinanciera será el responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios aportados por la Compañía, la custodia de todos los documentos mediante los cuales se documentaron dichos créditos serán depositados ante el Custodio. No podemos asegurar que la guarda y custodia de los expedientes de los Créditos por parte del Custodio no resultarán en pérdidas para el Patrimonio Fideicomitado.

f) Incremento en la Competencia

Los participantes en el rubro de financiamiento a adquirentes de vivienda varían dependiendo del valor de la vivienda financiada. En el financiamiento de Vivienda de Interés Social con un valor de hasta 350,000 UDIs, los principales participantes son los fondos gubernamentales tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE y la SHF (a través de la intermediación de Sofoles). En el segmento de Vivienda Media, con un valor de entre 350,001 y 500,000 UDIs participan la SHF e INFONAVIT, mientras que para financiamiento de Vivienda Residencial, con un valor superior a 500,001 UDIs, participan tanto Sofoles como bancos.

En años recientes, la mayor competencia en el mercado de créditos individuales ha sido representada por fondos gubernamentales. Sin embargo, es posible que los bancos comerciales incrementen su participación en el mercado. La competencia en el sector de créditos individuales se ha enfocado principalmente en servicio y precio, propiciando la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas.

En cuanto al financiamiento para la adquisición de reservas territoriales, construcción de infraestructura y de vivienda, en los últimos años han venido participando activamente las Sofoles y los bancos comerciales.

La competencia en el rubro de financiamiento a Promotores se ha basado principalmente en precio, lo que ha resultado en una reducción en la participación de las Sofoles más importantes en ese sector y un crecimiento en la participación de las Sofoles más pequeñas, así como una reducción en los márgenes en dicho tipo de operaciones.

Los bancos comerciales se han enfocado en el financiamiento únicamente a los Promotores más importantes, dejando desatendidos a la gran mayoría de los Promotores medianos y pequeños.

El aumento en la participación de los bancos comerciales, de Sofomes o de otras Sofoles en el mercado de financiamiento tanto a adquirentes de vivienda como a Promotores, podría disminuir los niveles de cartera del Emisor y reducir sus márgenes, afectando de manera adversa la situación financiera y los resultados operativos.

g) Dependencia de Personal Clave

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

h) Información financiera de Metrofinanciera

CNBV detectó que la información financiera de Metrofinanciera correspondiente a los tres últimos trimestres del año 2006 que se dio a conocer al público inversionista presenta ciertas omisiones e inexactitudes en materia de la interpretación y aplicación de los criterios contables de acuerdo con lo establecido tanto en los criterios de contabilidad aplicables a las sociedades financieras de objeto limitado establecidos por la CNBV como en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, asimismo emitidas por la CNBV, por lo que los mismos se reformularon y dichas omisiones o inexactitudes en la interpretación y aplicación de los criterios señalados ya fueron atendidas y se encuentran reflejadas en los estados financieros auditados de Metrofinanciera al 31 de diciembre de 2006. Asimismo, el 2 de mayo de 2007 Metrofinanciera publicó un evento relevante en la página de Internet de la BMV dando a conocer dicha situación. *Para mayor información respecto de la información financiera trimestral, las omisiones o discrepancias señaladas por la CNBV en la interpretación de los criterios contables y los estados financieros auditados de Metrofinanciera al 31 de diciembre de 2006, favor de referirse a la Sección VI – “Descripción de la Fideicomitente”, incisos 4. – “Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al cuarto trimestre de 2006” del presente Prospecto, 5. – Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al segundo y tercer trimestres de 2006 y 6. Descripción del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria.*

Factores de Riesgo Económicos y Políticos

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fideicomiso Emisor respectivo depende preponderantemente de la situación económica de los acreditados. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los acreditados tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los acreditados se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los CBFs 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 acreditados pueden también afectar su capacidad de pago y el valor de las garantías.

a) Crecimiento económico

A pesar que el crecimiento económico del país se ha mantenido constante, la continuidad de ese ritmo crecimiento es incierta. Una disminución en el crecimiento de la economía del país podría ocasionar una disminución en los volúmenes de Créditos Hipotecarios a ser adquiridos con base en el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

b) Devaluación

Por otra parte y aunque en los últimos años la cotización del peso mexicano frente al dólar estadounidense ha permanecido relativamente estable, si se presentara una devaluación

importante de la moneda mexicana con respecto al dólar norteamericano, podría afectar la economía mexicana, el mercado inmobiliario de viviendas, y la capacidad de pago de los acreditados.

c) Inflación

En 2004, 2005 y 2006, el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 5.19%, 3.33% y 4.05%, respectivamente. En el caso de volver a tener altos índices de inflación como los registrados en años anteriores, éstos podrían afectar la capacidad de pago de los acreditados bajo los Créditos Hipotecarios. La inflación podría afectar en forma adversa el poder adquisitivo de los acreditados, con lo cual se afectaría el ritmo de pago de estos acreditados.

d) Tasas de interés

México ha experimentado una baja general histórica de las tasas de interés de los últimos 25 años, resultado de la política monetaria restrictiva implementada por el Banco de México y de una relativa calma en los mercados internacionales. No existe garantía de que la política de Banco de México continúe siendo restrictiva, y por lo tanto, las tasas de interés aumenten y afecten negativamente los resultados de la Compañía.

e) Cambios en disposiciones gubernamentales

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, así como ajustes de presupuestos relacionados con programas de fomento a la vivienda o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las Sofomes y/o las Sofoles podría afectar la operación y el régimen jurídico de Metrofinanciera y el mercado de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, pudiendo afectarse los resultados de dichas operaciones.

f) Nivel de empleo

En caso de que existan cambios en la situación económica, política o social del país que trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país, la capacidad de pago de los acreditados de los Créditos Hipotecarios podría verse afectada.

g) Cambios en la política de fomento a la vivienda del gobierno de México.

En los últimos años, el gobierno federal de México ha impulsado el crecimiento del sector de la construcción de vivienda mediante la implementación de diversas estrategias, incluyendo el otorgamiento de liquidez al sector mediante la provisión de financiamiento a intermediarios financieros (incluyendo a las sociedades financieras de objeto limitado) a través de organismos como la SHF. Durante 2006, la industria de la construcción mostró un crecimiento del 29.4% comparado con un crecimiento de la economía en general de 9.42%. En 2005 y 2006 la industria de la construcción tuvo un crecimiento de 25.4%, comparado con un crecimiento de la economía en general del 12.32% y 9.42% para dichos periodos.

El gobierno federal ha expresado en distintos comunicados y a través de la prensa su intención de que el sector de la construcción y de la vivienda continúe con su crecimiento. La meta del gobierno federal para 2007 es la construcción de 1,161,945 viviendas.

Sin embargo, una modificación en las políticas o estrategias del gobierno federal en materia de vivienda y financiamiento hipotecario podría afectar los negocios, resultados operativos y situación financiera del Fideicomitente.

Factores de Riesgo de Mercado

a) Mejores condiciones de crédito por parte de competidores

A la fecha, la SHF ha autorizado la participación de varias Sofoles en el mercado hipotecario de viviendas de interés social y se prevé la participación de nuevas Sofoles en el futuro. La competencia entre este tipo de instituciones se está enfocando principalmente en el servicio y el precio, propiciando la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas. Por otro lado, existe actualmente competencia por parte de la banca comercial en créditos hipotecarios, en donde esta competencia puede intensificarse en el futuro. Existen otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de Metrofinanciera y con las de los Fideicomisos Emisores, los cuales podrían implementar diversas estrategias que resultarían en una competencia más agresiva. La competencia para otorgar créditos hipotecarios es muy intensa y puede serlo más en el futuro. Es posible que como resultado de ese ambiente competitivo, Metrofinanciera no pueda originar y ceder a un Fideicomiso Emisor durante toda la vigencia del mismo la cantidad de Créditos Hipotecarios que se tiene contemplada, en tal caso esa situación puede resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) Ciclicidad del negocio

Existe una importante ciclicidad económica y política del negocio inmobiliario, la cual depende directamente de la estabilidad de las variables macroeconómicas del país ya que uno de los principales factores que afectan al mismo son los incrementos en las tasas de interés, normalmente acompañadas por depresiones económicas, las cuales derivan en el rechazo por parte del consumidor hacia cualquier decisión encaminada a la obtención de crédito, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de los acreditados con recursos de un Fideicomiso Emisor, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

c) Riesgos relativos al Ejercicio del Apoyo Crediticio.

La prontitud o suficiencia de la Garantía Corporativa no depende de la Fideicomitente. En caso que resulte necesario ejercer la Garantía Corporativa, el Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias (hasta el monto máximo de la Garantía Corporativa) para hacer frente a los pagos a Tenedores con la antelación necesaria de conformidad con y conforme a lo previsto en los instrumentos que regulen a la Garantía Corporativa. El incumplimiento por parte del Fiduciario en solicitar oportunamente los recursos o del otorgante de la Garantía Corporativa en entregar los recursos solicitados puede afectar adversamente los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La estructura, exigibilidad y riesgos derivados del ejercicio de la Garantía Corporativa que podrán otorgar otras instituciones con una calificación.

d) Riesgos relativos a la posibilidad de readquisición de los Derechos Fideicomitidos.

La Fideicomitente tiene la posibilidad de readquirir los Derechos de Crédito Fideicomitidos; de presentarse este supuesto en el periodo de revolvencia y si la Fideicomitente no aporta nuevos Derechos a un Fideicomiso Emisor, entonces podría presentarse un evento de amortización anticipada por la acumulación de efectivo en el Patrimonio Fideicomitado de que se trate.

e) Posible transferencia de los Certificados Subordinados.

Para el caso de que los derechos de la Fideicomitente se instrumentaran a través de Certificados Subordinados y Metrofinanciera enajenara tales Certificados Subordinados a favor de un tercero, puede presentarse el riesgo que Metrofinanciera, como administrador de los Derechos de Crédito, tenga un incentivo menor en la recuperación de los mismos, toda vez que como resultado de la enajenación de tales certificados perdería el derecho a recibir los excedentes del Patrimonio Fideicomitado Emisor de que se trate.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO A LOS FIDUCIARIOS, METROFINANCIERA, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, LOS REPRESENTANTES COMUNES Y LA SHF NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBFS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBFS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISIÓN EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.

4. Otros Valores

Al 31 de marzo de 2007, Metrofinanciera tiene valores inscritos en el RNV consistentes en Certificados Bursátiles de Corto Plazo con un saldo insoluto de \$7,000 millones de pesos.

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Ps\$MM
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 01106	14-Sep-06	04-Abr-06	153/515897/2006	500
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 01206	19-Oct-06	04-Abr-06	153/515897/2006	950
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 001406	07-Dic-06	04-Abr-06	153/515897/2006	1,000
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00107	18-Ene-07	14-Feb-06	153/515771/2006	1,000
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00207	18-Ene-07	14-Feb-06	153/515771/2006	1,000
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00307	01-Feb-07	04-Abr-06	153/515897/2006	720
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00407	09-Feb-07	04-Abr-06	153/515897/2006	160
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00507	08-Mzo-07	04-Abr-06	153/515897/2006	670
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00607	29-Mzo-07	04-Abr-06	153/515897/2006	500
Certificado Bursátil de Corto Plazo	METROFI 00707	30-Mzo-07	04-Abr-06	153/515897/2006	500
Total					\$7,000

Cifras en millones de pesos.

Asimismo, Metrofinanciera ha bursatilizado ciertos créditos hipotecarios a través de Fideicomisos Emisores, por un monto de \$5,354 millones de pesos, como se describen a continuación:

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Ps\$MM
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB02	31-Oct-02	30-Oct-02	DGE-661-14961	500
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03	15-Abr-03	14-Abr-03	DGE-219-4019	500
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03-2	6-Nov-03	05-Nov-03	DGE-644-230134	400
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB03-3	6-Nov-03	05-Nov-03	DGE-644-230134	600
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB04	1-Abr-04	29-Mar-04	DGE-195-195	855
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB04 U	16-Dic-04	10-Dic-04	DGE-829-343799	506
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB05 U	1-Jun-05	27-May-05	DGE-323-23823	506
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB05	1-Jun-05	27-May-05	DGE-311-23811	1,000

Certificado Bursátil de Largo Plazo	MFCB05U	18-Ago-05	18-Ago-05	153/23987/2005	494
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB06 U	2-Jun-06	18-May-06	153/515881/2006	493
Certificado Bursátil de Largo Plazo	METROCB 07 METROCB 07-2	26-Ene-07	20-Dic-06	153/516613/2006	2,000
Total					\$7,854

Cifras en millones de pesos.

Los siguientes títulos fueron emitidos en el extranjero:

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Millones USD
Certificado Bursátil de Largo Plazo Fideicomiso 123 con JP Morgan	2005-1	30-Jun-05	30-Jun-05	153/23913/2005	150
Certificado Bursátil de Largo Plazo Fideicomiso 191 con JP Morgan	2005-2	30-Jun-05	30-Jun-05	153/23914/2005	60

Para información más detallada de las operaciones relativas a la bursatilización de la cartera de Metrofinanciera ver la nota 17 de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2005 en los Estados Financieros referenciados de Metrofinanciera.

Metrofinanciera tiene valores inscritos en la Sección Especial del RNV consistentes en bonos denominados *Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities* por un monto total emitido de \$100 millones de dólares, como se describen a continuación:

Cifras en millones de pesos.

Tipo de Emisión	Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Autorización	No. Oficio CNBV	Monto Emitido Millones USD
<i>Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities</i>	--		24-Abr-06	153/516023/2006	100

También recientemente Metrofinanciera llevó a cabo la Colocación, en mercados extranjeros, de bonos denominados *Perpetual Non-Cumulative Subordinated Step-Up Securities* por un monto total emitido de \$100 millones de dólares. Dicha emisión se realizó al amparo de la autorización número 153/516023/2006 emitida por la CNBV el 24 de abril de 2006.

En relación con los valores antes descritos, Metrofinanciera tiene obligación en términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de las Disposiciones de entregar información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV tales como estados financieros anuales dictaminados por auditor externo del Emisor, informes de los comisarios y resumen de los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas. Asimismo, el Emisor tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante.

Metrofinanciera ha presentado la información sobre los últimos tres ejercicios sociales.

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes de este Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afecten la situación financiera y los resultados de las operaciones de Metrofinanciera. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía del rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras secciones, la sección “Factores de Riesgo”, identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del presente Prospecto. Metrofinanciera no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

Metrofinanciera reporta su información financiera en forma periódica a la BMV y a la CNBV, incluyendo su balance y sus estados financieros.

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 Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, así como en la página de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página de Metrofinanciera (www.metrofinanciera.com.mx) y en la página del fiduciario emisor (www.abnamro.com.mx).

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso como parte de la solicitud presentada en la CNBV y BMV, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Lic. Arturo Fernández García, Delegado Fiduciario, ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma no. 1015, Desarrollo Santa Fe, Piso 23. C.P. 01376, Delegación Alvaro Obregón, México, Distrito Federal, teléfono 5257-7810, correo electrónico arturo.fernandez@abnamro.com.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION

Adquisición de Créditos Hipotecarios

De conformidad con las instrucciones que reciba de Metrofinanciera en su carácter de Fideicomitente y, en su caso, de las otras Fideicomitentes, el Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión recibirá los Créditos Hipotecarios, mediante cada Contrato de Fideicomiso, en el cual el Fideicomitente o Fideicomitentes cederán a favor del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios. Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos a favor de cada Fideicomiso base de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión

Emisión de los CBFs

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

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

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

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

En cada Emisión, el Fiduciario deberá conservar y mantener el Patrimonio Fideicomitado, y para el caso de la administración de los Créditos Hipotecarios, deberá celebrar a más tardar en la Fecha de Emisión el Contrato de Administración con Metrofinanciera, así como en su caso con las otras Fideicomitentes. Dicho contrato tendrá como objeto la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de Inmuebles, en los términos establecidos en el Contrato de Administración respectivo.

Los Créditos Hipotecarios a cederse como parte del Patrimonio Fideicomitado están garantizados con una Hipoteca sobre una Vivienda ubicada en y regida por las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del Crédito, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el registro público de la propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

Metrofinanciera y, en su caso la Fideicomitente respectiva, mediante el Contrato de Administración que celebre con cada Fiduciario de un Fideicomiso Emisor, se obligará a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario en términos de cada Contrato de Fideicomiso, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con

su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros e inmobiliarios. Metrofinanciera y, en su caso, la Fideicomitente respectiva serán responsables en todo tiempo de la guarda, custodia y conservación de todos los documentos originales que compongan los expedientes de los Créditos Hipotecarios, los cuales estarán clasificados de una manera que permita su fácil identificación y consulta. Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Fideicomiso Emisor, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar y disponer de los bienes que integren el Patrimonio Fideicomitado, con estricta sujeción al cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso Emisor y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda. Sin perjuicio de lo anterior, Metrofinanciera será frente al Fiduciario Emisor la responsable directa de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Con ese fin Metrofinanciera tendrá la posibilidad asimismo de subcontratar los servicios de administración de cartera, con la institución financiera originadora de dicha cartera.

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a Metrofinanciera o a la Fideicomitente que corresponda como administrador de los Créditos Hipotecarios únicamente en los casos establecidos en cada Contrato de Administración, causas que serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de CBFs.

Los recursos derivados de la Emisión de los CBFs destinados al pago de la cesión de los Créditos Hipotecarios serán transmitidos por el Fiduciario a SHF y FOVI a efecto de liquidar el fondeo de los mismos. 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 al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI considerando el origen del fondeo.

Pago de Recursos

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

Contrato de Garantía de Pago Oportuno

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá incluir garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente. En dicho Suplemento se describirá de forma detallada las características del Contrato de Garantía de Pago Oportuno correspondiente.

Garantía por Incumplimiento

Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF a favor de la Fideicomitente. El porcentaje de la garantía citada 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 serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Seguro Genworth

Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con un seguro de crédito a la vivienda otorgado por Genworth a favor de la Fideicomitente. Mediante dicho seguro, Genworth indemnizará a la Fideicomitente, hasta por la cobertura contratada, de la pérdida que se genere como consecuencia de un incumplimiento de pago de parte de un Cliente cuyo Crédito Hipotecario cuente con dicho seguro. Los derechos de la Fideicomitente derivados de dicho seguro también serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número de fecha 30 de mayo de 2007, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS con el número de registro de programa 2509-4.15-2007-004.

Denominación

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

Fuente de Pago

La fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será el Efectivo Fideicomitado por la Fideicomitente así como los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran el Fondo Común del Fideicomiso.

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 4 años.

Valor Nominal

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.

Tasa de Rendimiento

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

Precio de Colocación

Los Intermediarios podrán llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de CBFs a la par (a su valor nominal) o arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), según lo acuerde con la Compañía y al Fiduciario Emisor en la fecha de colocación de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

Plazo de las Emisiones

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá un plazo independiente que podrá ser de 15 hasta 30 años.

Fideicomisarios en Primer Lugar

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

Fideicomisarios en Segundo Lugar

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”) o cualquier otra entidad que otorgue una Garantía Corporativa.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

La Fideicomitente o Fideicomitentes, siempre y cuando continúe siendo titular de los derechos sobre el remanente del Patrimonio Fideicomitado, ya sea que tales derechos se hagan constar en un Certificado Subordinado, otro título de crédito o constancia emitida por el Fiduciario y, en su caso, cualquier cesionario de tales derechos. Lo anterior, en el entendido que, en caso de que la emisión no sea garantizada por la SHF u cualquier otra entidad que otorgue una garantía de pago o apoyo crediticio, los Fideicomisarios en Tercer Lugar pasarán a considerarse como Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Fideicomitente

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, o cualquier otro Fideicomitente que al efecto se establezca en el Suplemento de cada emisión.

Fiduciario Emisor

ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o cualquier otro Fiduciario que al efecto se establezca en el Suplemento de cada emisión.

Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios. *Ver “IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso”.*

Derechos que confieren a los Tenedores

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

Cobertura de Flujos SHF

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con una cobertura de flujos otorgada por la SHF consistente en la obligación de pago a cargo de la SHF en relación con la diferencia negativa que pueda presentarse entre el incremento del valor de la Unidad de Inversión (UDI) y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario.

Garantía Corporativa

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con alguna garantía que podrá otorgar una institución con una calificación crediticia de “AAA” incluyendo a la SHF, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma.

Garantía de Pago Oportuno

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía de Pago Oportuno de la SHF hasta por una cantidad igual un porcentaje del

monto de cada una de dichas emisiones que se indicará en el Suplemento respectivo. La Garantía que podrá otorgar la SHF consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario Emisor. Ver “I. Información General – Resumen Ejecutivo”.

Garantía por Incumplimiento

Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF a favor de la Fideicomitente. El porcentaje de la garantía citada 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 serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Seguro Genworth

Parte de los Créditos Hipotecarios cuentan con un seguro de recuperación otorgado por Genworth a favor de la Fideicomitente. Mediante dicho seguro, Genworth indemnizará a la Fideicomitente de la pérdida que se genere, hasta por la cobertura contratada, como consecuencia de un incumplimiento de pago de parte de un Cliente cuyo Crédito Hipotecario cuente con dicho seguro. Los derechos de la Fideicomitente derivados de dicho seguro también serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Sobreaforo

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

Amortización

El pago de los CBFs se llevará a cabo en las fechas de amortización de principal que se determine para cada una de las emisiones bajo el Programa, de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.

Amortización Anticipada

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

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

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

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

El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa de CBFs estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa a la Compañía y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión, para quedar representada de la siguiente forma: "METROCB 0_", con numeración progresiva para cada una de las emisiones.

Depositario

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

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBFs, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, 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 CBFs deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBFs incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

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; Empresas de Factoraje Financiero y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

Formas de Asignación

Cada emisión al amparo del Programa se llevara conforme a lo descrito en este Prospecto en la forma de colocación que para cada caso se establezca en el Suplemento de colocación respectivo.

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV otorgó su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante oficio de fecha 30 de mayo de 2007 con número de inscripción 2509-4.15-2007-004.

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.

Intermediarios Colocadores

IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa para la distribución en México de los CBFs y Deutsche Bank Securities, Inc. e Ixe Securities, Inc. para la distribución internacional de ADNs, en su caso.

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de CBFs bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por la o las Fideicomitentes. Los recursos que el Fiduciario entregue por la adquisición de los Créditos Hipotecarios serán utilizados por la Compañía o por aquella otra Fideicomitente conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediario Colocador a Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero como intermediario colocador líder en México y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa como intermediario colocador co-líder en México, quienes ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.

Asimismo, el Programa contempla la participación de Deutsche Bank Securities Inc. como intermediario colocador líder de los ADNs en los mercados internacionales e Ixe Securities, Inc. como intermediario colocador co-líder de los ADNs en los mercados internacionales.

En caso de que los Intermediarios Colocadores firmen algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En caso que la Fideicomitente, IXE o Deutsche tenga conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitirán al amparo de dicho Programa, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, si tiene conocimiento de que alguna persona pretenda suscribir más de 5% del monto de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en lo individual o en grupo, será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En cuanto a su distribución a través de Ixe y/o Deutsche, los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa.

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

La estrategia de venta y la forma de asignación por parte de IXE y/o Deutsche, será señalada en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

No existe relación alguna de negocios entre los Intermediarios Colocadores y la Fideicomitente. Asimismo, no existe algún conflicto de intereses derivado de la participación de Ixe o Deutsche como Intermediarios Colocadores en dichas emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

4. Gastos Relacionados con la Oferta

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

5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el título que ampare la emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampare cada emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- (i) Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio Fideicomitido con base en la información proporcionada por el Fiduciario.
- (ii) Solicitar al Fiduciario y/o al Administrador por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativamente más no limitativamente, revisar el estado de la cobranza.
- (iii) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de Fideicomiso, así como las que derivan de cualesquiera convenios relacionados con el mismo.
- (iv) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión de que se trate, conforme a lo que establece el contrato de Fideicomiso correspondiente.
- (v) Calcular los intereses devengados por los CBFs 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 respectiva.
- (vi) Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con dos días hábiles de anticipación a cada Fecha de pago, el monto de intereses. Así mismo, 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.
- (vii) Elaborar el Reporte de Pago en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el contrato de Fideicomiso.
- (viii) Designar al despacho de contadores que llevarán la contabilidad del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.
- (ix) Designar al despacho de auditores externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.
- (x) Proporcionar a cualquier tenedor de Certificados Bursátiles que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al presente Contrato. Para estos efectos, los tenedores de los CBFs podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a sesenta días naturales, emitido por una institución financiera.
- (xi) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del contrato de Fideicomiso.
- (xii) En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% de la totalidad de los CBFs en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- (xiii) Otorgar, en nombre de los Tenedores, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Emisor, incluyendo los contratos de administración, así como cualquier modificación a los mismos.
- (xiv) Así mismo el representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de

Crédito, la Ley del Mercado de Valores, el título que ampara la Emisión de que se trate y las demás disposiciones aplicables.

El Representante Común designado en una emisión efectuada al amparo del Programa solamente podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los CBFs que corresponda, la que designará al que lo substituya.

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

El Representante Común, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los CBFs, podrá variar la Tasa de Rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que varíe la tasa que fije la Ley del Impuesto Sobre la Renta o se modifique el régimen fiscal para personas físicas aplicable al rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

El Representante Común no tendrá obligaciones o responsabilidades distintas a las expresamente establecidas en el Fideicomiso respectivo y en los demás documentos que deriven del mismo, en los títulos de la emisión o en la legislación aplicable y asimismo, no será responsable por las obligaciones y responsabilidades que no pueda ejecutar derivado del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario o de la Fideicomitente, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario o de la Fideicomitente.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las citadas facultades y obligaciones, la Fideicomitente, el Fiduciario y, en su caso, la Administradora y el Custodio se obligan a proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.

La Fideicomitente defenderá y deberá sacar en paz y a salvo al (y cubrirá los gastos legales correspondientes a la defensa del) Representante Común así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en Contrato de Fideicomiso, en la Ley del Mercado de Valores, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Diario Oficial de la Federación el día diecinueve de marzo de dos mil tres (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

Para efectos de la primera emisión a efectuarse al amparo del Programa, se designó a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, para que actúe con este carácter.

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

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDEICOMITENTE		
José Armando Guzmán González	Director General	Metrofinanciera
José Antonio Toussaint Treviño	Director de Crédito y Financiamientos	Metrofinanciera
Nicolás Palacios Gómez	Sub Director de Planeación Financiera	Metrofinanciera
Beatriz Sáenz	Sub Director Jurídico	Metrofinanciera
INTERMEDIARIOS COLOCADORES		
Javier Nájera	Director General Adjunto de Banca de Empresas, Financiamiento Corporativo y Derivados	Ixe
Gerardo Tietzsch	Director de Financiamiento Corporativo	Ixe
Alejandro Osorio	Gerente Financiamiento Corporativo	Ixe
Brigitte Posch	Director	Deutsche
Alfredo Vara	Managing Director	Deutsche
Emil Hernandez	Analyst	Deutsche
REPRESENTANTE COMÚN		
Claudia B. Zermeño	Delegado Fiduciario	Monex
Israel Iturria	Analista Fiduciario	Monex
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
F. Alejandro Guzmán	Socio	Romo, Paillés y Guzmán, S.C.
Rafael G. Carmona	Asociado	
FIDUCIARIO		
Arturo Fernández	Delegado Fiduciario	ABN AMRO
AUDITORES		
Víctor Soulé García	Socio	Mancera, S.C.
Jorge Hernández Parras	Socio	Integrante de Ernst & Young Global

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas es el Lic. Arturo Fernández (arturo.fernandez@abnamro.com) Delegado Fiduciario, ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Dirección: Prolongación Paseo de la Reforma no. 1015, Desarrollo Santa Fe, Piso 23. C.P. 01376, Delegación Alvaro Obregón, México D.F.
Teléfono: 5257-7810.

La persona responsable de la información sobre Metrofinanciera contenida en este Prospecto de colocación será el Lic. José Antonio Toussaint Treviño (atoussaint@metrofinanciera.com) con el puesto de Director de Crédito y Financiamientos de Metrofinanciera.

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

Padre Mier No. 444 Pte. Zona Centro
Entre Rayón y Aldama Monterrey, N.L. C.P. 64000
Teléfono: (81) 8150-5209

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

IV. DE LOS FIDEICOMISOS

Metrofinanciera, en su carácter de fideicomitente, ya sea de manera individual o conjuntamente con cualquier otra entidad constituida como una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada o No Regulada, o con una Sociedad Financiera de Objeto Limitado en términos de lo dispuesto por el artículo 103, fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha otra institución se revelarán en el Suplemento respectivo (la "Fideicomitente"), y ABN AMRO Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o alguna otra institución fiduciaria autorizada podrá actuar como Fiduciario Emisor para alguna emisión en particular al amparo del presente Programa, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha institución se revelarán en el Suplemento respectivo (el "Fiduciario"), celebrarán un contrato de fideicomiso irrevocable por cada emisión efectuada al amparo del Programa (cada uno un "Fideicomiso Emisor"), cuyas características se detallarán en los Suplementos que al efecto se elaboren para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

V. DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS CONTRATOS A UTILIZARSE PARA CADA UNA DE LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

A continuación se hace una breve descripción de los distintos a utilizarse para cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido de que para cada emisión se celebrarán los siguientes contratos, así como los que en su caso se requieran para cada emisión, mismos que se describirán en los suplementos de la emisión de que se trate.

1. Contrato de Apertura de Crédito

Los Créditos Hipotecarios a ser bursatilizados al amparo del presente programa se encuentran documentados mediante Contratos de Apertura de Crédito con garantía hipotecaria que la Fideicomitente celebra con los Clientes para efecto de que éstos adquieran Viviendas.

Los Contratos de Apertura de Crédito son celebrados en forma substancialmente igual a los modelos de contrato establecidos por la Fideicomitente.

2. Contrato de Cesión de Derechos

Por cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios efectuada al amparo del presente Programa se celebrará un Contrato de Cesión por virtud del cual la Fideicomitente cederá y transmitirá, a favor del Fiduciario, y para los fines indicados en el Fideicomiso Emisor, los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito que en su caso se describan en la relación que se adjuntará al Contrato de Cesión, incluyendo sus derechos como acreedor hipotecario, los accesorios de dichos Derechos de Crédito y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo cualesquier Seguros derivados de los Créditos Hipotecarios, para efectos que lo anterior forme parte del Patrimonio Fideicomitado.

Dichos Contratos de Cesión deberán prever que la Fideicomitente será responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios (incluyendo sin limitación, los gastos notariales, de notificación y registro, que en su caso se generen).

En los Contratos de Cesión que al efecto se celebren para cada emisión, la Fideicomitente otorgará diversas declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios que en su caso se ceden al Fiduciario, asumiendo responsabilidad respecto de su veracidad y, en su caso, asumiendo la obligación de sustitución, reemplazo o recompra, según sea el caso, y la única responsabilidad de la Fideicomitente consistirá en que dichas declaraciones sean correctas. Cualquier incumplimiento de las declaraciones únicamente dará lugar a que la Fideicomitente reemplace el o los Créditos Hipotecarios Defectuosos o readquiera dichos Créditos Hipotecarios Defectuosos y pague el Precio de Readquisición que al efecto se establezca en cada Contrato de Cesión.

Como contraprestación para la Fideicomitente por las cesiones prevista en los distintos Contratos de Cesión, la Fideicomitente tendrá derecho a que (i) con cargo exclusivamente al Importe de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (y nunca con cargo al resto del Patrimonio Fideicomitado), el Fiduciario pague a la SHF y al FOVI, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Cedente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos), según sea el caso, una cantidad igual al Precio de Cesión aplicable a los Créditos Hipotecarios.

3. Contrato de Cesión Adicional

En los casos en que los Créditos Hipotecarios que se hayan cedido al Fiduciario de un Fideicomiso Emisor no cumplan con las declaraciones realizadas por la Fideicomitente en términos de los Contratos de Cesión descritos en el punto 1. anterior y de que la Fideicomitente tenga que reemplazar algún Crédito Hipotecario Defectuoso, la Fideicomitente y el Fiduciario de que se trate

deberán celebrar un Contrato de Cesión Adicional en términos similares a los establecidos en el Contrato de Cesión.

4. Contrato de Administración

Asimismo, para cada emisión el Fiduciario celebrará con la Fideicomitente un Contrato de Administración en los cuales se contemplarán y regularán fundamentalmente tres aspectos generales: (1) las declaraciones y responsabilidades de la Administradora como cedente de los Créditos Hipotecarios y el mecanismo de sustitución de los mismos, (2) la administración de los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Hipotecarios durante cada periodo mensual, y (3) el orden de prelación en la aplicación de los recursos derivados de la cobranza o cascada de pagos de la estructura.

En cada Contrato de Administración que se celebre en virtud de un Fideicomiso Emisor se preverá lo siguiente:

a. Declaraciones y Responsabilidades de la Administradora.

En cuanto a la naturaleza de las diversas declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios que se cedan al Fiduciario, la Administradora asumirá la responsabilidad respecto de su veracidad y, en su caso, la obligación de sustitución, reemplazo o recompra de algún Crédito Hipotecario Defectuoso, según sea el caso.

b. Administración de Recursos derivados de la Cobranza.

Durante la vigencia del Fideicomiso Emisor el Fiduciario procederá a administrar los recursos del Patrimonio Fideicomitado y a entregar o aplicar tales recursos en cada Fecha de Pago para liquidar los conceptos y gastos que se hayan devengado o causado y que se encuentren pendientes de pago.

Para tal efecto el Fiduciario abrirá las cuentas previstas en el Fideicomiso con una Institución Depositaria y notificará los datos de las mismas a la Administradora, mantendrá las cuentas citadas, es decir, la Cuenta de Cobranza y la Cuenta de Pago segregadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicha calidad; recibirá, administrará y dispondrá de los fondos depositados en las cuentas precisamente de conformidad con los términos previstos en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración; y abrirá y mantendrá aquellas subcuentas adicionales que le instruya por escrito el Representante Común.

La Administradora depositará en días y horas hábiles en la Cuenta de Cobranza el monto total de Cobranza durante dicho Periodo de Cobranza, de conformidad con los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Comisión Mercantil, incluyendo sin limitación, la Cantidades Incluidas y el Efectivo Fideicomitado. Los recursos depositados en la Cuenta de Cobranza se invertirán en Inversiones Permitidas. Todos los rendimientos que se generen en la Cuenta de Cobranza formarán parte del Patrimonio Fideicomitado.

La Administradora estará autorizada a instruir al Fiduciario única y exclusivamente para que de la Cuenta de Cobranza cubra los pagos expresamente previstos en el Contrato de Administración, es decir, los Gastos y Comisiones Preferentes.

Respecto de la Cuenta de Cobranza el Fiduciario deberá abrir dos subcuentas denominadas Subcuenta de Intereses y Subcuenta de Principal. Los pagos que se realicen por los Clientes que sean atribuibles a pago de principal se depositarán en la Subcuenta de Principal. Los pagos que se reciban por los Clientes al amparo de los Créditos Hipotecarios atribuibles a intereses, comisiones, gastos, etc. se depositarán en la Subcuenta de Intereses.

Por otra parte, en la Cuenta de Pago se depositarán e invertirán todas las cantidades disponibles del Patrimonio Fideicomitido. A más tardar el segundo Día Hábil anterior a una Fecha de Pago el Fiduciario deberá cargar a la Cuenta de Cobranza y abonar a la Cuenta de Pago una cantidad igual a la Cantidad Disponible para Pago.

De igual manera, el Fiduciario deberá abrir dentro de la Cuenta de Pago dos subcuentas denominadas Subcuenta de Intereses y Subcuenta de Principal atendiendo a los mismos criterios antes indicados.

c. Prelación de Pagos.

La aplicación de los recursos depositados en las subcuentas de la Cuenta de Pago será como sigue:

Con cargo a la Subcuenta de Intereses de la Cuenta de Pago el Fiduciario aplicará, en cada Fecha de Pago, los recursos depositados en dicha subcuenta siguiendo estrictamente el orden de prelación y hasta por las cantidades que se indican a continuación:

Primero, para pagar los Gastos y Comisiones Preferentes a cargo del Fideicomiso y pagaderos en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso que no hayan ya sido previamente liquidados con los recursos depositados en la Cuenta de Cobranza.

Segundo, para pagar a los Tenedores Preferentes la Cantidad Pagadera de Intereses que corresponda en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.

Tercero, para pagar a los Tenedores Preferentes la Cantidad Acumulada de Intereses que corresponda en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.

Cuarto, (i) si surte efectos un Evento de Aceleración o (ii) si la Opción de Prepago Voluntario se ha ejercido en alguna Fecha de Pago del Fideicomiso anterior, para pagar a los Tenedores Preferentes en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso el remanente de recursos en dicha Subcuenta de Intereses de la Cuenta de Pago hasta que el Saldo Insoluto de los CBF's se haya reducido a cero.

Quinto, si el Monto de Sobreaforo en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso (después de considerar los pagos que se hagan con cargo a la Subcuenta de Principal de la Cuenta de Pago conforme al inciso Cuarto que se indica más adelante), en su caso, es inferior al Monto de Sobreaforo Objetivo para dicha Fecha de Pago del Fideicomiso, para pagar a los Tenedores Preferentes la cantidad que resulte menor entre (i) dicha diferencia en esa Fecha de Pago del Fideicomiso con cargo a los recursos remanentes de la Subcuenta de Intereses de la Cuenta de Pago y (ii) el Saldo Insoluto de los CBFs.

Sexto, para pagar en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso los demás gastos y comisiones del Fideicomiso (incluyendo Retenciones impuestas respecto de los ADNs en la medida que no hayan sido liquidadas por la Fideicomitente), y

Séptimo, para pagar en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso el remanente de recursos en dicha Subcuenta de Intereses de la Cuenta de Pago a favor del Tenedor de los Certificados Subordinados.

Por otra parte, con cargo a la Subcuenta de Principal de la Cuenta de Pago el Fiduciario aplicará, en cada Fecha de Pago del Fideicomiso, los recursos depositados en dicha subcuenta siguiendo estrictamente el orden de prelación y hasta por las cantidades que se indican a continuación:

Primero, para pagar aquella parte de los Gastos y Comisiones Preferentes a cargo del Fideicomiso y pagaderos en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso que no hayan ya sido previamente

liquidados con los recursos depositados en la Cuenta de Cobranza o conforme al inciso Primero anterior.

Segundo, para pagar a los Tenedores Preferentes aquella parte de la Cantidad Pagadera de Intereses que corresponda en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso que no haya sido previamente liquidada conforme al inciso Segundo anterior.

Tercero, para pagar a los Tenedores Preferentes aquella parte de la Cantidad Acumulada de Intereses que corresponda en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso que no haya sido previamente liquidada conforme al inciso Tercero anterior.

Cuarto, para pagar a los Tenedores Preferentes la Cantidad Distribuible de Principal que corresponda en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso, hasta que el Saldo Insoluto de los CBF's se haya reducido a cero.

Quinto, para pagar en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso los demás gastos y comisiones del Fideicomiso (incluyendo Retenciones impuestas respecto de los ADNs en la medida que no hayan sido liquidadas por la Fideicomitente o pagados conforme al inciso Séptimo anterior), y

Sexto, para pagar en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso el remanente de recursos en dicha Subcuenta de Principal de la Cuenta de Pago a favor del Tenedor de los Certificados Subordinados.

5. Contrato de Comisión Mercantil

Adicionalmente, para cada emisión se celebrará un Contrato de Comisión Mercantil y Administración en los cuales se deberá prever lo siguiente:

a. Comisión Mercantil

Por medio del Contrato de Comisión Mercantil y Administración el Fiduciario otorgará a la Fideicomitente una comisión mercantil para que ésta 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 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 (la "Comisión").

La Fideicomitente aceptará y se obligará expresa e irrevocablemente a llevar a cabo dicha Comisión de manera discrecional y sin representación, en los términos y condiciones ahí previstos.

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

La Administradora tendrá plena discrecionalidad para llevar a cabo la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados. En todo caso, la Administradora deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

b. Comisión Continua y Administración

Mientras permanezca vigente la Comisión, la Administradora llevará a cabo la administración y cobranza de todos y cada uno de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, en los términos que se indican más adelante. 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 Prácticas de Administración y Cobranza Aceptadas. La Administradora realizará su actuación con base en las políticas y procedimientos que se encuentren documentados en los manuales que la Administradora tenga vigentes durante la vigencia del presente Contrato para tales efectos.

La Administradora tendrá, enunciativa y no limitativamente, las siguientes obligaciones y facultades, con el objeto de cumplir adecuadamente con la Comisión Mercantil:

- (i) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitidos, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Derechos de Crédito y la legislación aplicable. La Administradora ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Patrimonio Fideicomitado, y de una manera en que se conserve el derecho de ejercer las acciones sobre las Hipotecas que garantizan los Créditos Hipotecarios. La Administradora hará efectivas las garantías respecto de cada una de las Viviendas, incluyendo los Inmuebles Adjudicados.
- (ii) 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) 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.
- (iii) 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) y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada por la SHF, de conformidad con los términos y condiciones de la Cobertura de Flujos SHF.
- (iv) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia la Garantía por Incumplimiento (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a la SHF) y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada por la SHF, de conformidad con los términos y condiciones de la Garantía por Incumplimiento; y realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Seguro Genworth (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a Genworth) y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada por Genworth, de conformidad con los términos y condiciones del Seguro Genworth.
- (v) Entregará en depósito al Custodio, en nombre y representación del Fiduciario, todos y cada uno de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las pólizas de los Seguros y los documentos en que constan la Cobertura de Flujos SHF la Garantía por Incumplimiento y el Seguro Genworth, así como los documentos en los que se hagan constar los Derechos de Crédito Fideicomitidos.

- (vi) Actuará como depositaria de las cantidades derivadas de la Cobranza desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del Contrato de Administración o sean depositadas en las cuentas correspondientes.
- (vii) Registrará y actualizará en el sistema integral de la SHF, respecto de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, así como de la entrega a la SHF de la información concerniente al comportamiento de los mismos.
- (viii) Realizará los actos que sean necesarios o que estime conveniente para (1) ejecutar y entregar por cuenta del Fiduciario, consentimientos o renunciaciones que sean acordes a la administración y/o al servicio de los Créditos Hipotecarios, así como cualesquier otros instrumentos o documentos), (2) otorgar consentimientos para transferir los Créditos Hipotecarios, incluyendo las Hipotecas correspondientes, (sólo en los casos señalados en el presente Contrato), (3) cobrar cualquier monto derivado de los Seguros o de cualquier procedimiento de liquidación de un Crédito Hipotecario, (4) consentir la obtención de créditos subordinados relacionados con los Derechos de Crédito Fideicomitados en caso de que dicho consentimiento sea requerido como parte de los términos establecidos en el Crédito Hipotecario de que se trate, (5) consentir la aplicación de los recursos obtenidos del cobro de los Seguros o de un procedimiento de liquidación de un Crédito Hipotecario, ya sea para restaurar la Vivienda relacionada con el Crédito Hipotecario de que se trate o para aplicarse de alguna otra manera, en los términos establecidos en el Contrato de Administración, o (6) llevar a cabo los procedimientos de liquidación de las Viviendas relacionadas con los Créditos Hipotecarios que se encuentren en proceso de liquidación; en el entendido de que la Administradora deberá de abstenerse a realizar cualquier acto que sea inconsistente con los intereses del Fiduciario.
- (ix) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, ejecutará y entregará, a nombre del Fiduciario, cualquier instrumento de modificación, cancelación, cesión, parcial o total relacionados a los Créditos Hipotecarios, incluyendo los documentos que sean necesarios para llevar a cabo la sustitución del acreditado de un Crédito Hipotecario de acuerdo a lo establecido en el párrafo siguiente. En dichos casos la Administradora notificará con prontitud al Fiduciario respecto de la ejecución y entrega de dichos instrumentos. Por su parte, el Fiduciario otorgará a la Administradora las facultades que sean necesarias a efecto de que ésta administre y dé servicio a los Créditos Hipotecarios.
- (x) Permitirá que los Clientes lleven a cabo la venta de las Viviendas únicamente y conforme a lo establecido en los Créditos Hipotecarios, y siempre y cuando los adquirentes de las Viviendas acuerden en volverse acreditados sustitutos de los Créditos Hipotecarios de que se trate.
- (xi) No obstante lo anterior, la Administradora no podrá modificar los términos de los Créditos Hipotecarios, salvo en los términos y sujeto a las condiciones establecidas más adelante.
- (xii) Realizará cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para llevar a cabo la administración y la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados, así como para proteger los derechos del Fiduciario sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía por Incumplimiento o el Seguro Genworth, según sea el caso, de acuerdo con las Prácticas de Administración y Cobranza Aceptadas.

- (xiii) Una vez que un Crédito Hipotecario sea pagado en su totalidad, el Fiduciario girará las instrucciones necesarias a la Depositaria a efecto de que ésta entregue a la Administradora el Expediente del Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes y para que la Administradora lleve a cabo la cancelación de la Hipoteca correspondiente.

c. Administración de Recursos y Cobranza

La Administradora deberá administrar y dar servicio a los Derechos de Crédito Fideicomitidos de acuerdo a las Prácticas de Administración y Cobranza Aceptadas.

La Administradora realizará el cobro de los Derechos de Crédito Fideicomitidos a su vencimiento, con prontitud y diligencia, por orden y cuenta del Fiduciario, y depositará en la Cuenta de Cobranza la totalidad de las cantidades que reciba. La Administradora sólo podrá retirar de la Cuenta de Cobranza las cantidades que resulten necesarias para el pago de los conceptos expresamente previstos en el Contrato de Administración.

Para cada Periodo de Cobranza la Administradora deberá llevar un registro contable en el que haga constar las cantidades que se reciben a cuenta de (i) los Créditos Hipotecarios, (ii) las primas de Seguros y las comisiones de la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía por Incumplimiento y el Seguro Genworth, respecto de cada uno de los Créditos Hipotecarios, y (iii) cualquier otra cantidad que reciba.

En adición a lo indicado en el Contrato de Administración la Administradora llevará un registro en UDIs en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. La Administradora deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario o el Representante Común. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora podrá abstenerse de efectuar Gastos de Cobranza con respecto a un Crédito Hipotecario, si a su juicio dichos Gastos de Cobranza resultarían ser irrecuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario. En caso de que la Administradora llegue a dicha conclusión con respecto de un Crédito Hipotecario Vencido deberá avisar por escrito al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que lo decida.

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

Para los efectos de esta Cláusula, la Administradora entregará mensualmente al Fiduciario el Reporte de Cobranza, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, mismo que detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza, así como cualquier Crédito Hipotecario que hubiere sido substituido o reemplazado durante el Periodo de Cobranza respectivo. Asimismo, la Administradora incluirá en el Reporte de Cobranza, el estado que guarda la Cuenta de Cobranza al término del mes calendario anterior y en la que se indiquen los depósitos y disposiciones realizados durante el mes al que corresponda el Reporte de Cobranza. La Administradora enviará a las Agencias Calificadoras y a la SHF una copia del Reporte de Cobranza.

Sin perjuicio de lo señalado en el presente, las responsabilidades de la Administradora no se deberán interpretar como garantía de la Administradora respecto del pago de los Derechos de Crédito Fideicomitidos a cargo de los Clientes. Consecuentemente, la Administradora responsable de las cantidades que hubiere recibido por la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos en los términos de este Contrato, pero no se obliga al pago de cantidad alguna en caso de que los

Clientes no hubieren cumplido con sus obligaciones de pago conforme a los Contratos de Apertura de Crédito en las fechas de pago que corresponda. No obstante lo anterior, si los Clientes no hubieren cumplido con sus obligaciones de pago de los impuestos relativos a la Vivienda materia de su Crédito Hipotecario, o bajo los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía por Incumplimiento o el Seguro Genworth, según sea el caso, la Administradora tendrá el derecho de pagar con recursos propios dichas obligaciones, en el entendido de que el Fiduciario le reembolsará dichas cantidades con cargo al Patrimonio Fideicomitido, en términos del Contrato de Administración.

En la ejecución del presente Contrato, la Administradora queda expresamente facultada por parte del Fiduciario para acordar la adjudicación y/o la dación en pago de alguna de las Viviendas de los Créditos Hipotecarios, a efecto de que transmita dicho Inmueble Adjudicado al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitido, y el Fiduciario por su parte acuerda en recibir la Vivienda de que se trate como parte del Patrimonio Fideicomitido.

Será obligación de la Administradora el registro, y actualización en el sistema integral de la SHF, respecto de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitido, así como de la entrega a la "SHF" de la información concerniente al comportamiento de los mismos.

La Administradora deberá preparar y entregar los reportes mensuales y anuales que se indican en el Contrato de Administración.

d. Imposibilidad de Transferencia.

En caso de que la transferencia de recursos no pueda llevarse a cabo debido a un caso fortuito o fuerza mayor o por causas imputables al Fiduciario, la Administradora notificará inmediatamente por escrito dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común (con copia a la SHF). Los fondos no transferidos deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) con vencimiento máximo de 24 (veinticuatro) horas.

e. Derechos de Inspección y Rendición de Cuentas.

El Fiduciario, y en su caso el Representante Común, tendrán el derecho, en cualquier momento, y de tiempo en tiempo, a examinar y hacer copias de, y resúmenes o sumarios de los registros y libros de contabilidad de, y visitar las instalaciones de, la Administradora, y discutir los asuntos, finanzas y cuentas de la Administradora con sus funcionarios y directores, así como discutir los asuntos, finanzas y cuentas de la Administradora con sus respectivos auditores independientes, y la Administradora permitirá a dichos auditores independientes que revelen al Fiduciario, cualquier y toda información financiera y demás información de cualquier naturaleza que puedan tener con respecto a la Administradora y los Derechos de Crédito Fideicomitados, para verificar el debido desempeño de la Administración y Comisión Mercantil. Las inspecciones y visitas que el Fiduciario o que el Representante Común, en su caso, realicen se llevarán a cabo siempre y cuando se hayan solicitado previamente y por escrito con por lo menos una anticipación de 3 (tres) Días Hábiles, y se llevarán a cabo en horas y Días Hábiles.

La Administradora, de inmediato al tener conocimiento, notificará respecto de cualquier acción, demanda o procedimiento ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, en cualquier procedimiento que pueda afectar de manera adversa el cobro de cualquiera de los Derechos de Crédito Fideicomitados, y las medidas que la Administradora se propone adoptar al respecto.

La Administradora entregará cualquier otra información relativa a la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados, según lo requiera razonablemente el Fiduciario de tiempo en tiempo.

La Administradora llevará y conservará, a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario, los archivos, registros, por cada Crédito Hipotecario, en los que constarán cada uno de los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y el monto de cada pago o

su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario (todo ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), en el entendido que dichos archivos, registros y expedientes deberán en todo momento señalar al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio Fideicomitado, como titular de los Créditos Hipotecarios. El registro de cada Crédito Hipotecario deberá incluir además, los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el Producto Neto de Liquidación, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos con respecto a dicho crédito a través del tiempo. Asimismo, la Administradora llevará los registros de las cantidades cobradas a cada Cliente y las pagadas a la SHF por concepto de primas por la Cobertura de Flujos SHF, correspondiente a cada uno de dichos créditos. Los registros correspondientes se mantendrán en UDIs. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, llevará un expediente de cobranza en que se identificará al abogado responsable (interno o externo), la fecha en que el asunto se turnó a dicho abogado, la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, la secretaría, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda así como copia de los reportes que se reciban del abogado responsable sobre la situación que guarda dicho asunto.

El Fiduciario revisará los registros que elabore la Administradora de forma mensual y podrá solicitar a la Administradora cualquier aclaración respecto a dichos registros.

6. Contrato de Custodia

De igual forma con motivo de la celebración de un Fideicomiso Emisor se celebrará un Contrato de Custodia por medio del cual las partes acordarán que los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sean entregados de manera virtual al Fiduciario, y que dichos documentos se mantengan depositados en poder del Custodio.

7. Contrato de Custodia y Emisión de ADNs

El Contrato de Custodia y Emisión de ADNs consistirá en dos contratos celebrados con los Depositarios para efectos de llevar a cabo la emisión de los ADNs tanto en los Estados Unidos de América como en el extranjero. Dichos contratos serán celebrados por el Depositario con Metrofinanciera, el Fiduciario y el Representante Común.

Con base en dichos contratos el Depositario tendrá la custodia temporal tanto de un certificado emitido al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) como de un certificado emitido al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de, los cuales en su conjunto representarán un certificado global el cual mantendrá a través del Indeval, mismo que representa los intereses de los Tenedores de los ADNs.

El Depositario también tendrá la obligación de asistir a los Tenedores de los ADNs en caso de que éstos busquen convertir sus ADNs en Certificados Bursátiles Fiduciarios o vice versa.

8. Contrato Normativo de Garantía

El 29 de junio de 2004 la SHF celebró con Metrofinanciera un contrato normativo de garantía por virtud del cual la SHF se obligó con Metrofinanciera a garantizar los Créditos Hipotecarios otorgados por esta última, siempre y cuando éstos hayan sido incluidos dentro de la aplicación de dicho contrato, cuando exista un incumplimiento por parte de los acreditados de los Créditos Hipotecarios. Para ello, la SHF se obligó a pagar a Metrofinanciera aquella cantidad que resulte de aplicar al monto de principal vencido y no pagado del Crédito Hipotecario, incluyendo intereses ordinarios no pagados, el porcentaje de garantía establecido en un certificado de garantía otorgado de manera electrónica a Metrofinanciera, por medio del cual se hace constar el otorgamiento de la garantía.

El porcentaje de la garantía otorgada por la SHF bajo el citado contrato será el equivalente hasta por un 25% de la pérdida que en su caso se llegue a realizar respecto de cada Crédito Hipotecario. Los derechos de Metrofinanciera bajo dicho contrato serán aportados al Fideicomiso.

8. Seguro Genworth

El 21 de noviembre de 2006 Metrofinanciera contrató con Genworth una póliza de seguro global por virtud del cual Genworth indemnizará a la Fideicomitente hasta por la cobertura contratada, por la pérdida que se genere como consecuencia de un incumplimiento de pago de parte de un Cliente cuyo Crédito Hipotecario cuente con esta garantía, siempre y cuando éstos hayan sido incluidos dentro de la aplicación de dicho contrato.

1. Autorización para la contratación del Seguro Genworth

Mediante oficio número 366-IV-USVP-229/06.731.1/33777 de fecha 23 de agosto de 2006, y su respectiva prórroga otorgada mediante oficio número 366-IV-2689/06.731.1/33777, la Unidad de Seguros, Valores y Pensiones de la Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público, resolvió otorgar a Metrofinanciera, una autorización específica para que contrate en forma directa con Genworth un seguro que cubra los riesgos de crédito que se derivan a cargo de uno o varios de los acreditados de los créditos hipotecarios originados por Metrofinanciera, en el concepto de que la celebración de dicho contrato de seguro se deberá formalizar antes del 30 de junio de 2007.

2. Objeto

De acuerdo con lo establecido en el oficio de autorización emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Seguro Genworth es un seguro de crédito a la vivienda.

Con sujeción a los términos y condiciones del Seguro Genworth, Genworth conviene en indemnizar al Fiduciario por los incumplimientos sobre los Créditos Hipotecarios que ocurran en relación con cada Crédito Hipotecario, hasta por el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario. El Seguro Genworth no otorga cobertura en relación con las pérdidas excluidas conforme a la Sección 5. siguiente.

El Fideicomitente ha notificado a Genworth la porción de los Créditos Hipotecarios que cumplen con los criterios de elegibilidad del Seguro Genworth, y Genworth convino, de conformidad con el Seguro Genworth, que dichos Créditos Hipotecarios se encuentran amparados por el Seguro Genworth.

El Fiduciario, mensualmente, proporcionará a Genworth un listado de los Créditos Hipotecarios que han sido objeto de pago total anticipado.

En el caso de que cualquiera de las declaraciones del Fideicomitente hechas en relación con los Créditos Hipotecarios resultara incorrecta, incompleta, falsa o engañosa, Genworth contará a opción suya, con el derecho, en la medida permitida por las leyes aplicables, para rescindir la cobertura de dicho crédito al amparo del Seguro Genworth retroactivamente al inicio de la cobertura.

3. Periodo de la Cobertura y fecha de Vigencia

El Seguro Genworth se encuentra vigente desde el 21 de noviembre de 2006.

De acuerdo con el Seguro Genworth, la cobertura relacionada con cada Crédito Hipotecario se encontrará íntegramente vigente a partir de las 00:01 horas de la fecha de emisión del certificado correspondiente.

Sin perjuicio la terminación o rescisión de la cobertura del Seguro Genworth y la ausencia de cobertura con respecto a los Créditos Hipotecarios que fueran legalmente nulos, la cobertura del Seguro Genworth continuara existiendo en relación con cada Crédito Hipotecario hasta que cualquiera de los siguientes eventos ocurra, en cuya fecha la cobertura relacionada con el Crédito Hipotecario pertinente se extinguirá automáticamente: (i) por el pago del 100% del Crédito Hipotecario en cuestión; o (ii) si el Fiduciario hubiera pagado la cantidad de solicitud de la indemnización a Genworth en relación con una pérdida resultante del incumplimiento por parte del Cliente en los términos de la Hipoteca correspondiente.

4. Procedimiento de Reclamación

El Fiduciario notificara a Genworth mensualmente cualquier incumplimiento por parte del Cliente de cualquiera de sus obligaciones de pago de principal, intereses u otras cantidades vencidas y pagaderas (el "Incumplimiento") junto con el informe de supervisión correspondiente (el "Aviso de Incumplimiento") y notificará a Genworth de la continuación de dicho Incumplimiento mensualmente (el "Aviso de Continuación de Incumplimiento") hasta que: (i) el Incumplimiento haya quedado corregido; (ii) el Crédito haya sido pagado íntegramente; o (iii) haya sido pagada la correspondiente solicitud de ejercicio del Seguro Genworth.

El Fiduciario entregará a Genworth informes de supervisión mensuales que contendrán la situación de los procedimientos de ejecución de los Créditos Hipotecarios que pudieran haber sido iniciados, al igual que las medidas adoptadas para corregir el Incumplimiento. Los informes de supervisión relacionados con la situación de los Créditos Hipotecarios en Incumplimiento serán entregados a Genworth hasta que haya sido presentada una solicitud de ejercicio del Seguro Genworth a Genworth.

La solicitud de ejercicio del Seguro Genworth será presentada a Genworth a mas tardar 15 (quince) días hábiles después de la Fecha de Pérdida (según dicho término se describe más adelante) junto con toda la información y documentación de prueba correspondiente.

Después de la recepción de la solicitud de ejercicio del Seguro Genworth con la documentación de soporte correspondiente, a Genworth podrá solicitar por escrito del Fiduciario la totalidad de información necesaria relacionada con la solicitud de ejercicio del Seguro Genworth en el entendido de que la responsabilidad de Genworth cesará en el caso de que el Fiduciario omitiera entregar la información solicitada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la recepción de la solicitud de información correspondiente.

Independientemente de cualquier cosa en contrario señalada en el Seguro Genworth, el Fiduciario permitirá que Genworth (y cualquiera de sus representantes debidamente designados) examinen los Expedientes de Crédito y la documentación de Créditos Hipotecarios indicado por Genworth en su aviso al Fiduciario a condición que se haya dado aviso previo por escrito con cuando menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación, señalando los conceptos que Genworth debe analizar.

Genworth pagará el monto de la indemnización al Fiduciario en el número de cuenta del fiduciario o en su caso, en el domicilio del fiduciario, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la recepción de la solicitud de indemnización junto con la documentación de soporte, y según el caso, con respuestas razonablemente satisfactorias a las solicitudes de información presentadas a Genworth por el Fiduciario, y el Fiduciario proporcionará a Genworth toda la documentación de los Expedientes de Crédito (la "Fecha de Pago del Seguro Genworth"). Genworth confirmará el pago de la solicitud de indemnización a través de una carta. Si la indemnización no fuera pagada dentro de la Fecha de Pago del Seguro Genworth, Genworth pagará intereses, a partir del día inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago del Seguro Genworth, sobre la cantidad insoluble y durante el periodo de la demora, computados a la tasa contractual señalada en el Crédito Hipotecario sobre el saldo del principal insoluble a la fecha del incumplimiento, hasta la fecha en que fuera pagada por Genworth sin incluir cargos por mora aplicables, intereses en mora u otros

cargosa la tasa de interés en razón del Incumplimiento, a partir de la fecha en que la cantidad reclamada debió haber sido pagada hasta la fecha en que efectivamente fuera pagada.

A partir de la fecha en que el Aviso de Incumplimiento es entregado a Genworth, y hasta la Fecha de Pérdida, el Fiduciario notificará a Genworth de cualquier y toda cantidad que se haya aplicado al pago del Crédito Hipotecario pertinente, notificación que será dada al Fiduciario con la prontitud practicable, pero en cualquier caso entre los 5 (cinco) días hábiles después de la recepción de dichas cantidades. Las cantidades así recibidas serán ingresadas en una cantidad separada del Fiduciario en beneficio de Genworth, con el fin de reducir los montos del Crédito Hipotecario insoluto, o en el caso de que la reclamación hubiera sido pagada, reembolsará a Genworth cualquier cantidad pagada en exceso. De conformidad con ello, el Fiduciario no obtendrá un beneficio que exceda a las pérdidas efectivamente experimentadas por el Fiduciario de conformidad con el Seguro Genworth y sujeto a los términos estipulados en dicho contrato. A la conclusión, según el caso de un procedimiento de ejecución de un Crédito Hipotecario, el Fiduciario completará y entregará a Genworth un informe. El Fiduciario conviene en reembolsar a Genworth cualquier y toda cantidad recibida en exceso de la indemnización convenida en dicho contrato.

Al recibir una solicitud de indemnización Genworth tendrá derecho aunque no la obligación de comprar, a su sola discreción el Inmueble conjuntamente con el Crédito Hipotecario o el Crédito Hipotecario, a un precio equivalente al Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario mas intereses. Para propósitos del ejercicio de dicha opción, Genworth dará aviso por escrito de dicho efecto al Fiduciario

5. Monto de la Garantía Genworth

Para efectos del Seguro Genworth, el término “Fecha de Perdida” significa con respecto a un Crédito Hipotecario, lo que primero ocurra de las siguientes fechas:

- (i) La fecha en que como consecuencia de un procedimiento de ejecución seguido por el Fiduciario, se registra una sentencia definitiva como resultado de un procedimiento de ejecución del Crédito Hipotecario o un convenio judicial sin recurso ulterior alguno o,
- (ii) La fecha que coincida con el mes 18 (dieciocho) contado a partir de la fecha de Incumplimiento sujeto a condición invariablemente de que: (a) haya sido emitida una resolución de un tribunal que tenga por admitida la demanda en un procedimiento de ejecución del Crédito Hipotecario; y (b) no hubiera sido registrado un convenio judicial con respecto a dicho Crédito Hipotecario, o
- (iii) La fecha en que la sustitución de liquidación del Crédito Hipotecario en la que el Inmueble quede libre de todo gravamen, quede formalizada; o
- (iv) La fecha en que la venta del inmueble a algún tercero que acepte el Crédito Hipotecario quede formalizada, o
- (v) En el caso de que el Inmueble hubiera sido expropiado por el gobierno, la fecha en la que el precio justo de mercado hubiera sido definitiva y oficialmente determinado por el Gobierno de Conformidad con la Ley General de Bienes Nacionales.

El monto del Seguro Genworth será el resultado de:

Monto del Seguro Genworth = (A+B) multiplicado por el porcentaje de cobertura de cada Crédito Hipotecario conforme aparece en el certificado que verifica la cobertura y los términos de los Créditos Hipotecarios a que hace referencia dicho certificado, donde:

- 1) “A” es el monto insoluto del principal del Crédito Hipotecario a la Fecha de la Perdida; y
- 2) “B” es el interés ordinario insoluto y acumulado sobre el Crédito Hipotecario desde el primer día del incumplimiento y hasta la Fecha de Perdida.

Todas las cantidades correspondientes al Seguro Genworth serán pagadas en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos. En el caso de que el principal de cualquiera de los Créditos Hipotecarios con respecto a los que resulta pagadera el Seguro Genworth se encontrara indexado en Unidades de Inversión (UDIS), entonces el monto del Seguro Genworth será pagado en pesos, monedas de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, a la tasa de cambio UDI-pesos publicado en el Diario Oficial de la Federación a la fecha del pago.

6. Exclusiones

El Seguro Genworth no ampara pérdidas causadas por:

- a) Un Crédito Hipotecario que al momento de su formalización no cumplía con los criterios de elegibilidad del Seguro Genworth;
- b) Guerra, terrorismo, invasión, actos de algún enemigo extranjero, hostilidades (hubiera o no sido declarada la guerra) luchas intestinas, rebeliones, revueltas, insurrecciones u hostilidades de un poder militar o golpe de estado.
- c) La presencia, proximidad sobre, en, a través, o bajo el Inmueble de alguna sustancia tóxica, dañina, mercancías peligrosas, desechos sustancias o materiales peligrosos, desechos naturales, contaminantes en su origen, agentes contaminantes, desechos, desechos peligrosos, desechos industriales, desechos bioquímicas, desechos nucleares, contaminación del suelo y cualesquier otros materiales, desechos o circunstancias similares, exactamente como las definen las leyes ambientales aplicables.
- d) Engaño, omisión fraudulenta o intencional o falsificación con negligencia comparable con el propósito de engañar por parte del Fiduciario; o
- e) Incendio, relámpago, explosión, tormenta, tempestad, inundaciones, aeronaves u otros dispositivos aéreos, movimientos de tierra, temblores, tumultos, conmociones o daños y perjuicios intencionales al Inmueble.
- f) El Incumplimiento existente a la Fecha de Desembolso o que ocurra después de la caducidad o cancelación de la cobertura del Crédito Hipotecario.
- g) Incumplimiento que ocurra antes de la construcción del Inmueble quede terminada de conformidad con los planos, especificaciones y construcción aplicables, sobre los que se basó el avalúo original.
- h) El cambio de administrador, siempre que el administrador sustituto no haya sido aceptado por Genworth en virtud de contar con una calificación debajo del Promedio (Below Average).

El Incumplimiento ocurre después de cualquier violación por parte del Fiduciario de la obligación o de la falta de cumplimiento de las condiciones que señala ese Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth que contribuyera en forma importante a dicho incumplimiento.

El Seguro Genworth se rige por, e interpretará de conformidad con, las leyes del Estado de Carolina del Norte, Estados Unidos de América.

VI. DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente (cifras en miles de pesos)

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, es una empresa constituida para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

Surge del interés de un grupo de inversionistas con gran experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario en México, que conscientes del gran déficit de vivienda existente en el país deciden fundar esta Compañía.

El día 8 de junio de 1994 obtuvo autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituir y operar una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, conforme a lo dispuesto por la fracción IV del Artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En su inicio la Compañía tenía la denominación social de Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado. Fue constituida el 9 de agosto de 1996 ante la fe del Lic. Fermín Fulda Fernández, Titular de la Notaría Pública número 105 de México, Distrito Federal, mediante Escritura Pública número 31,984 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, el 19 de diciembre de 1996, bajo el Folio Mercantil número 214,797.

Con fecha del 9 de abril de 1997, Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, obtuvo su registro como Intermediario Financiero por parte del Banco de México para canalizar créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), destinados a financiar vivienda de interés social.

Impulsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado cambió su Denominación Social a la de Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado el 7 de octubre de 1998, dicho cambio quedó asentado en la escritura pública número 62,989 otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública número 129 de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 18 de diciembre de 1998, bajo el Folio Mercantil número 8,786.

Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, tuvo un aumento de capital de \$17,215 (\$24,711 valor actualizado al 31 de marzo de 2007) para quedar con un capital social de \$37,215 (\$71,031 valor actualizado al 31 de marzo de 2007) mediante la aplicación de utilidades, el 21 de febrero del 2000 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública número 129 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Escritura Pública número 68,260.

En el mes de febrero del 2001 se realizó un nuevo incremento de capital social por la cantidad de \$11,000 (\$14,319 valor actualizado al 31 de marzo de 2007) de pesos, mediante aportación de recursos frescos por parte de los accionistas. Dicho aumento no representa cambio alguno en la participación de los actuales accionistas y viene a reforzar aún más la estructura de capital de la Compañía. Con esto, el capital se coloca en \$48,215 (\$85,350 valor actualizado al 31 de marzo de 2007).

En febrero del 2002 se llevó a cabo nuevamente la capitalización de utilidades de Ejercicios anteriores por un importe de \$64,691 (\$81,186 valor actualizado al 31 de marzo de 2007) para quedar con un Capital Social de \$ 112,906 (\$166,537 valor actualizado al 31 de marzo de 2007).

En febrero del 2003, se acordó un aumento de capital social proveniente de cuenta de utilidades retenidas por \$ 67,309 (\$80,007 valor actualizado al 31 de marzo de 2007). Con esto, el capital se coloca en \$180,215, (\$246,544 valor actualizado al 31 de marzo de 2007).

En el mes de febrero de 2004, se realizó un nuevo incremento de capital proveniente de utilidades de Ejercicios anteriores por \$123,635, (\$141,425 valor actualizado al 31 de marzo de 2007). Con esto el capital social se coloca en \$303,850 (\$387,969 valor actualizado al 31 de marzo de 2007).

En el mes de marzo de 2006, se realizó un incremento de capital en \$215,563 (\$227,224 valor actualizado al 31 de marzo de 2006). Con esto el capital social histórico se coloca en \$519,413 (\$615,193 valor actualizado al 31 de marzo de 2007).

El 23 de febrero de 2007, Metrofinanciera celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas por virtud de la cual se resolvió adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Dicha Asamblea se protocolizó mediante la escritura pública número 16,946 de fecha 7 de marzo de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 35 del primer distrito de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, de la que es titular el Licenciado Luis Manautou González, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 57408*9, control interno 53, el 7 de marzo del 2007.

Metrofinanciera tuvo un período de pre-operación que sirvió para sentar las bases de lo que ahora es la empresa, iniciando operaciones en forma continua a partir del año 1998, dos años después de su fundación. La empresa inició sus operaciones de manera continua en la plaza de Monterrey, Nuevo León. Para fines de 1998, se contaba con sucursales en las ciudades de Guadalajara y León; para el año de 1999, ya se contaba con presencia en Torreón, Tijuana, Culiacán y México D.F.; en el año 2000, se abrieron las sucursales de Durango, Ciudad Juárez, Chihuahua, Reynosa, Colima, Aguascalientes y San Luis Potosí; en el 2001, se llevó a cabo la apertura de las sucursales de Puerto Vallarta y Puebla; durante el 2002, se abrieron sucursales en Nuevo Laredo, Saltillo, Morelia, Querétaro, Mérida y Veracruz; durante el 2003 se abrieron oficinas en Cd. Victoria, Tepic, Cancún, Chiapas, Villahermosa, La Paz y Acapulco. Hermosillo, Irapuato, Zacatecas, Cd. del Carmen, Matamoros, Tampico, Ensenada, Pachuca, Cuernavaca, Toluca abrieron sus puertas en el 2004. En el 2005 se diversificaron las sucursales de Metrofinanciera en las ciudades de Cd. Acuña, Mexicali, Nogales, San Luis Río Colorado, Manzanillo, Coatzacoalcos y Jalapa. Finalmente, en el 2006 Metrofinanciera abarca las zonas de Celaya, Playa del Carmen, Los Mochis y Mazatlán. Como se puede observar, Metrofinanciera abarca en su operación las principales ciudades de la Republica Mexicana. Dicho crecimiento de sucursales se dio de la mano de fuertes inversiones en tecnologías de sistemas de información que permiten operar de forma más eficiente y segura en controles internos e interacción de sucursales. También se continuó con la diversificación de las fuentes de fondeo, lo que permitió aminorar los riesgos propios de la capitalización de toda institución financiera.

Metrofinanciera ha mantenido desde sus inicios la estrategia de no tener concentraciones de cartera en un área geográfica, permitiéndole diversificar sus riesgos, además de lograr una cobertura más amplia del Territorio Nacional.

Salvo por las inversiones del Fideicomiso de inversión inmobiliario que se describe en el punto 6. de ésta sección, Metrofinanciera no ha hecho inversiones en otras empresas durante los últimos tres ejercicios anuales, ni Ofertas Públicas para obtener el control en otras empresas, ni tiene ningún tipo de empresa extranjera con la cual haga grupo.

Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas

El domicilio social de Metrofinanciera es la Cd. de Monterrey, Nuevo León. Sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en: Padre Mier No. 444 Poniente Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, Nuevo León, y su teléfono es el (01-81) 8150-5200.

La dirección de Internet es www.metrofinanciera.com.mx

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividad Principal

La actividad principal que desarrolla Metrofinanciera es el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición y desarrollo de inmuebles, dichos créditos son otorgados a:

a) Promotores inmobiliarios para la construcción de vivienda, obras de infraestructura y adquisición de reservas territoriales, estos créditos son otorgados tomando en consideración los siguientes criterios:

- El acreditado podrá ser personas física mexicana o persona moral constituida de conformidad con las leyes mexicanas que cuenten con personalidad y capacidad jurídica para obligarse. En caso de personas físicas extranjeras deberá realizar una actividad empresarial en México y demostrar (i) una estancia mínima de dos años en México, (ii) generar los recursos suficientes para cumplir sus obligaciones y (iii) contar con un aval de nacionalidad mexicana.
- El acreditado deberá demostrar que cuenta con viabilidad y capacidad de pago del financiamiento.
- No se otorgan créditos a solicitantes que tengan referencias negativas en el Buró de Crédito.

b) Personas físicas adquirientes de Viviendas de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencia nuevas o usadas, estos créditos son otorgados tomando en consideración los siguientes criterios:

- El acreditado deberá ser una persona física que viva y trabaje en México.
- En caso de ser una persona física extranjera deberá contar con el carácter de emigrado y tener una estancia laboral en Estados Unidos (Zona Fronteriza) o tener una residencia legal y permanentemente en México. Los residentes permanentes deberán contar con los documentos emitidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores (forma FM-2 o FM-3), así como las autorizaciones necesarias para la adquisición de inmuebles en México.

Para el otorgamiento de los créditos mencionados anteriormente, Metrofinanciera cuenta con líneas de crédito otorgadas por la SHF, así como recursos provenientes de Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto y largo plazo colocadas en el mercado de deuda.

Desde principios del año 2003, Metrofinanciera ha estado apoyando al FOVISSSTE como originador de créditos hipotecarios para los derechohabientes del FOVISSSTE. Dichos créditos sólo son originados y entregados para su administración al FOVISSSTE, motivo por el cual no forman parte de los activos de Metrofinanciera.

La cartera de Metrofinanciera se encuentra dividida en dos tipos de créditos: (i) créditos individuales y (ii) créditos puentes. La tendencia en la composición de dicha cartera es que los créditos individuales crezcan en porcentajes mayores al crecimiento de los créditos puentes, ya que consideramos que en los próximos años la tendencia de crecimiento de créditos puentes tenderá a estabilizarse.

Para el sostenimiento del crecimiento de la cartera de Metrofinanciera, la búsqueda de nuevos esquemas de fondeo es un punto importante. Por tal motivo, se espera seguir accedendo de manera recurrente a los mercados de deuda.

2.2 Canales de Distribución

Metrofinanciera tuvo un período de pre-operación que sirvió para sentar las bases de lo que ahora es la empresa, iniciando operaciones en forma continua a partir del año 1998, dos años después de su fundación. La empresa inició sus operaciones de manera continua en la plaza de Monterrey, Nuevo León. Para fines de 1998, se contaba con sucursales en las ciudades de Guadalajara y León; para el año de 1999, ya se contaba con presencia en Torreón, Tijuana, Culiacán y México D.F.; en el año 2000, se abrieron las sucursales de Durango, Ciudad Juárez, Chihuahua, Reynosa, Colima, Aguascalientes y San Luis Potosí; en el 2001, se llevó a cabo la apertura de las sucursales de Puerto Vallarta y Puebla; durante el 2002, se abrieron sucursales en Nuevo Laredo, Saltillo, Morelia, Querétaro, Mérida y Veracruz; durante el 2003 se abrieron oficinas en Cd. Victoria, Tepic, Cancún, Chiapas, Villahermosa, La Paz y Acapulco. Hermosillo, Irapuato, Zacatecas, Cd. del Carmen, Matamoros, Tampico, Ensenada, Pachuca, Cuernavaca, Toluca abrieron sus puertas en el 2004. En el 2005 se diversificaron las sucursales de Metrofinanciera en las ciudades de Cd. Acuña, Mexicali, Nogales, San Luis Río Colorado, Manzanillo, Coatzacoalcos y Jalapa. Finalmente, en el 2006 Metrofinanciera abarca las zonas de Celaya, Playa del Carmen, Los Mochis y Mazatlán. Como se puede observar, Metrofinanciera abarca en su operación las principales ciudades de la Republica Mexicana. Dicho crecimiento de sucursales se dio de la mano de fuertes inversiones en tecnologías de sistemas de información que permiten operar de forma más eficiente y segura en controles internos e interacción de sucursales. También se continuó con la diversificación de las fuentes de fondeo, lo que permitió aminorar los riesgos propios de la capitalización de toda institución financiera.

Al 31 de marzo de 2007, Metrofinanciera cuenta con una infraestructura de seis (6) centros regionales denominados Norte, Noroeste, Bajío, Metropolitana, Occidente y Sureste, apoyados por 52 sucursales, en 30 Estados de la República Mexicana.

Metrofinanciera ha mantenido desde sus inicios la estrategia de no tener concentraciones de cartera en un área geográfica, permitiéndole diversificar sus riesgos, ampliar su base de clientes y además, lograr una cobertura más amplia del territorio nacional.

Para la captación de clientes, Metrofinanciera utiliza la fuerza de ventas que tiene en cada plaza, así como folletos y la participación en los foros de vivienda de cada región. De igual modo Metrofinanciera busca mantener una alta calidad en el servicio que presta, sobretudo por la respuesta oportuna que da a sus clientes en cuanto a sus necesidades sobre proyectos nuevos o proyectos ya en marcha. Estos puntos han permitido que nuestros clientes referencien a Metrofinanciera con otros Promotores en sus plazas.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Actualmente Metrofinanciera tiene el registro de marca de los siguientes productos:

- a) Metroresidencial: Producto financiero orientado a Personas Físicas para la adquisición de casa habitación residencial, con un perfil de ingreso alto.
- b) Metrocasa: Producto financiero orientado a Personas Físicas para la adquisición de casa habitación, con un perfil de ingreso medio.

Actualmente Metrofinanciera cuenta con los derechos de propiedad intelectual con respecto al programa computacional METROSIC, el cual fue registrado en el 2004.

De igual modo Metrofinanciera cuenta con las siguientes licencias de productos computacionales:

- a) Windows: XPPro (vigencia 3 años prorrogable);
- b) Office: XP PRO, XP SB, XP STD (vigencia 3 años prorrogable);
- c) Antivirus: HAURI (vigencia 1 año prorrogable);
- d) Mail: Lotus Notes (vigencia 1 año prorrogable);
- e) Adobe Acrobat;
- f) Landesk para Administración de Equipos (vigencia 1 año prorrogable);
- g) Antivirus Correo Notes: Trend Micro (vigencia 1 año prorrogable);
- h) Websense para Filtrado de Contenido Web (vigencia 1 año prorrogable) Se reemplazo por un appliance para el filtrado de contenido (hardware);
- i) Autodesk: Autocad 2005 y 2006.

Se tiene un contrato de Servicio con la empresa Xertix; S.A. por un plazo de 5 años el cual vence en agosto del 2007 por medio del cual le proporcionan un Site alterno a las instalaciones en donde se cuenta con equipo de respaldo que mantiene la información al día en línea. sin embargo el citado contrato es renovable. Por los servicios de Xertix, S.A., Metrofinanciera paga aproximadamente \$112,000 mensuales, lo cual se registra como un gasto de administración para mantenimiento y equipo de cómputo.

Nota: Con el crecimiento en la capacidad de cómputo de Metrofinanciera, Xertix tuvo que crecer su capacidad y la renta se incremento en alrededor de \$5,950.00 USD

Al 31 de marzo de 2007 Metrofinanciera tiene en arrendamiento equipos de cómputo H.P., automóviles utilitarios y diverso mobiliario y equipo de soporte técnico.

En dichos contratos se contempla la posibilidad de prorrogar el plazo de vigencia, así como la opción de comprar dichos equipos.

2.4 Principales Clientes

Actualmente Metrofinanciera tiene la política de no contar con créditos con partes relacionadas. De igual modo Metrofinanciera no cuenta con alguna concentración de algún cliente en especial en créditos puente, como se muestra en el siguiente cuadro:

Nota: La siguiente tabla muestra únicamente los 14 principales clientes por lo que la suma no es del 100%.

Promotor	Concentración Mar '07
1	8.3%
2	5.8%
3	5.5%
4	4.1%
5	3.0%
6	2.3%
7	2.2%
8	2.1%

9	2.0%
10	1.9%
11	1.8%
12	1.7%
13	1.6%
14	1.6%

No existe dependencia alguna de Metrofinanciera con ninguno de sus clientes. Asimismo, no existe relación alguna con ningún cliente con el cual las operaciones con éste representen el 10% o más del total de las operaciones de Metrofinanciera. Únicamente incluye cartera dentro de balance.

2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Metrofinanciera está sujeta a las siguientes disposiciones legales:

- a) Ley de Instituciones de Crédito.
- b) Ley del Mercado de Valores.
- c) Código de Comercio.
- d) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- e) Ley General de Sociedades Mercantiles.
- f) Código Civil Federal.
- g) Código de Procedimientos Civiles.
- h) Las Reglas.
- i) Las Disposiciones.
- j) Disposiciones de carácter general emitidas por el Banco de México.

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

2.6 Recursos Humanos

Metrofinanciera no cuenta con empleados a la fecha de los últimos estados financieros. Asimismo, Metrofinanciera no cuenta con empleados de confianza, sindicalizados ni temporales. Lo anterior en virtud que Metrofinanciera tiene celebrado un contrato de prestación de servicios con Servicios Impulsa, S.A. de C.V., sociedad prestadora de servicios administrativos y en donde participan algunos accionistas de Metrofinanciera. Servicios Impulsa, S.A. de C.V. actualmente cuenta con 586 empleados con una antigüedad promedio de 56 meses, los cuales son empleados de confianza, por lo que no se tienen empleados sindicalizados.

2.7 Desempeño Ambiental

Metrofinanciera al ser una empresa socialmente responsable, considera los factores ambientales como un elemento importante en su toma de decisiones y refleja claramente el liderazgo de la empresa, fomentando una actitud de respeto al entorno y el uso de tecnologías amigables con el ambiente

2.8 Información de Mercado

Metrofinanciera ha buscado diferenciarse con respecto al sector, en cuatro aspectos: (i) servicio oportuno, (ii) calidad de activos, (iii) eficiencia operativa y (iv) alta rentabilidad. Actualmente un aspecto importante es contar con una diversificación de fuentes de fondeo para poder seguir activo en el sector. La estrategia de Metrofinanciera es seguir siendo recurrente a acceder fondeo en el mercado de deuda nacional. De acuerdo con los aspectos anteriores, no se vislumbra actualmente ni a futuro una posición competitiva negativa.

Los principales competidores de Metrofinanciera son: Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, H. Crédito y Casa, Crédito Inmobiliario, Patrimonio, General Hipotecaria, Fincasa, Hipotecaria Comercial América e Hipotecaria México.

(Ver Factores de Riesgos – Riesgos relacionados con la Compañía u otros Fideicomitentes - Información financiera de Metrofinanciera).

2.8.1 Participación de Mercado

Con base a la última información publicada por la CNBV, al 31 de diciembre del 2006, Metrofinanciera era la tercera Sofol Hipotecaria con mayor saldo en créditos, detrás de Hipotecaria Crédito y Casa e Hipotecaria Su Casita (Fuente: Boletín Estadístico. Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Diciembre 2006).

2.8.2 Análisis de Sector vs. Metrofinanciera

De acuerdo a información proporcionada por la AMFE se presentan diversos cuadros comparativos donde se exponen los principales indicadores financieros.

2.8.3 Eficiencia Operativa

La eficiencia operativa se puede medir tomando como base los gastos de administración entre el margen financiero, el resultado representa cuánto de cada peso de gastos se requiere del margen financiero.

De acuerdo con la información proporcionada por la AMFE, Metrofinanciera se encuentra por encima del promedio del sector, como se muestra en la siguiente tabla.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06
Sector	0.7	1.5	1.5	0.8
Metrofinanciera	0.8	1.2	1.3	1.1

Fuente: AMFE. Se presenta información de diciembre de 2006 ya que a la fecha no se ha publicado marzo de 2007.

Para efectos de este prospecto se considera que el sector esta compuesto por las siguientes Sofoles Hipotecarias: Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, H. Crédito y Casa, Crédito Inmobiliario, Metrofinanciera, Patrimonio, General Hipotecaria, Fincasa, Hipotecaria Comercial América e Hipotecaria México.

2.8.4 Rentabilidad

La rentabilidad mide la utilidad neta con respecto al capital contable del cierre del ejercicio anterior de Metrofinanciera, lo que nos indica cuál es el rendimiento del capital contable.

Como se muestra en el siguiente cuadro, Metrofinanciera se ha mantenido por arriba del promedio del sector en base a la rentabilidad del capital contable.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06
Sector	30.1%	18.0%	22.5%	20.1%
Metrofinanciera	58.8%	38.9%	41.9%	29.0%

Fuente: AMFE. Se presenta información de diciembre de 2006 ya que a la fecha no se ha publicado marzo de 2007.

Otra forma de medir la rentabilidad es por medio de la razón utilidad neta respecto los activos (ROA). Metrofinanciera mantiene una rentabilidad mayor a la del promedio de las sociedades financieras de objeto limitado dedicadas al sector inmobiliario.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06
Sector	2.5%	1.8%	2.3%	1.7%
Metrofinanciera	2.4%	1.9%	2.1%	1.4%

Fuente: AMFE. Se presenta información de diciembre de 2006 ya que a la fecha no se ha publicado marzo de 2007.

2.8.5 Cobertura de Reservas vs. Cartera Vencida.

La cobertura de reservas contra la cartera vencida mide la capacidad para cubrir la cartera vencida mediante reservas preventivas de cuentas por cobrar y se obtiene dividiendo la estimación de reservas para riesgo de crédito contra cartera vencida.

Metrofinanciera ha mantenido niveles de reservas no menores a los del Sector, como se muestra en el siguiente cuadro.

	Dic-03	Dic-04	Dic-05	Dic-06
Sector	43.7%	74.1%	53.4%	45.5%
Metrofinanciera	50.0%	100.0%	90.0%	59.4%

Fuente: AMFE. Se presenta información de diciembre de 2006 ya que a la fecha no se ha publicado marzo de 2007.

2.8.6 Ventajas Competitivas

Metrofinanciera se ha distinguido dentro del sector por la calidad de sus servicios, mediante el trato directo al cliente, la efectividad en la toma de decisiones y el asesoramiento de los productos del mercado. Esto se ve reflejado en que año con año ha incrementado su participación de mercado.

Las decisiones de crédito están totalmente centralizadas y son revisadas semanalmente por el comité de crédito integrado por consejeros y directivos de primer nivel.

Una ventaja muy importante es su sistema de cobranza altamente sistematizado, el cual genera oportunamente los estados de cuenta que se entregan en forma personalizada a los clientes.

Dichos clientes realizan sus pagos vía el sistema electrónico de pagos referenciados a través de los principales bancos, llevando por el mismo sistema el monitoreo de los pagos realizados y, en su defecto, se le da seguimiento a la cobranza vía telefónica o personalmente por los ejecutivos de la plaza directamente con el acreditado. Estos procesos le permiten contar con un control adecuado de cobranza que se refleja en una buena calidad de activos de la Compañía.

El modelo de negocios de Metrofinanciera tiene como objetivo primordial lograr un alto grado de eficiencia y rentabilidad. Objetivo que históricamente y hasta la fecha se ha cumplido, permitiéndole seguir capitalizando la Compañía y sobresalir en el sector.

Las desventajas que se pueden presentar en el desarrollo de Metrofinanciera se deben al crecimiento mismo de la empresa, tanto en expansión como en calidad. Para aumentar su

cobertura, Metrofinanciera no puede descuidar sus áreas de promoción y de atención a grupos de vendedores, de lo contrario perderá contacto e impacto en el mercado.

En cuanto a precio, los márgenes de intermediación de crédito son mayores a los otorgados por Instituciones de Crédito; sin embargo, esto se debe a que algunos Bancos operan programas deprecatorios de precios que no han sido corregidos.

Debido a las diversas fuentes de fondeo de Metrofinanciera es necesario recurrir a procesos de operación más sofisticados por la variedad de requerimientos entre los fondeadores, lo cual absorbe tiempo y recursos de Metrofinanciera.

Metrofinanciera ha cumplido con la regulación aplicable y adicionalmente cuenta con buenas calificaciones, lo cual implica mayores costos para Metrofinanciera relacionados con la regulación.

2.9 Estructura Corporativa

Metrofinanciera no cuenta con subsidiarias ni forma parte de ningún Grupo Financiero o Empresarial. Actualmente existe una empresa denominada Servicios Impulsa, S.A. de C.V., que presta el servicio de personal y en la cual participa como accionista de dicha sociedad el señor Ramiro Guzmán Barbosa.

2.10 Descripción de Principales Activos

Al 31 de marzo de 2007, Metrofinanciera no cuenta con activos fijos importantes, sin embargo el 57.3% del activo fijo lo representa terrenos, el 22.7% mobiliario y equipo, el 14.7% lo representa el equipo de cómputo y el 5.3% lo representa el equipo de transporte. Dichos activos ascienden aproximadamente a \$132.3 millones de pesos.

El principal activo de Metrofinanciera está conformado por su cartera de clientes.

Cifras en millones de pesos de poder adquisitivo al 31 de marzo de 2007.

	Dic 03	Dic 04	Dic 05	Dic 06	Mzo 07
Cartera Total	5,687	7,533	8,354	11,606	10,804
Individuales	2,400	2,570	3,378	4,932	5,403
Puentes	3,287	4,963	4,976	6,674	5,401

Al 31 de diciembre de 2006 Metrofinanciera tiene celebrados 57 contratos de arrendamiento de inmuebles en distintas ciudades del país, en donde se ubican tanto sus oficinas centrales ubicadas en la ciudad de Monterrey, N.L. como las oficinas de representación localizadas en las distintas entidades del país en donde Metrofinanciera tiene presencia.

Metrofinanciera no ha hecho inversiones directas en activos como inmuebles o muebles, ya que se ha concentrado en arrendar los equipos y utilizar los recursos generados para reforzar su capital.

Un punto donde las inversiones han sido importantes es en el desarrollo de tecnología por el área de sistemas, así como en equipo de cómputo nuevo, con una mayor capacidad de memoria y velocidad en el procesamiento de datos.

La cartera vencida de hipotecas al 31 de diciembre de 2006 ascendió a 228.9 millones de pesos, lo cual representa un 4.7% de la cartera total de individuales. Del 4.7%, un 1.0% de los créditos se encuentran actualmente pagando. La cartera vencida de créditos puente ascendió a 143.2 millones de pesos, un 2.2% de la cartera total de puentes.

Al 31 de diciembre de 2006, el número de créditos individuales que llegaron a un convenio administrativo fue de 69 créditos. El número de créditos que entraron en proceso legal y que

llegaron a un convenio judicial fue de 594, lo cuál representa un 2.73% de la cartera total de créditos individuales. Para los créditos puente, a Diciembre del 2006, se tenían 23 casos en procesos legales, de los cuáles 2 llegaron a convenio judicial, esto representa el 0.15% de la cartera total de puentes. El 100% de los créditos están asegurados.

2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Metrofinanciera está involucrada en algunos procesos judiciales relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por Metrofinanciera para exigir el cumplimiento por parte de sus acreditados. Desde el punto de vista de Metrofinanciera, considerando el número de procesos y el monto involucrado de los mismos no reviste especial importancia y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, Metrofinanciera anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio.

A la fecha, la Compañía no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Riesgo Operativo de Metrofinanciera.

Metrofinanciera evalúa su riesgo operativo, considerando los siguientes factores:

- Monto del crédito por proyecto.
- Disposiciones hechas en los últimos 30 días.
- Liquidaciones por proyecto en los últimos 30 días.
- Distribución del inventario.
- Reporte de saldos en los últimos 6 meses en los proyectos en operación.
- Avance de ventas en los últimos 6 meses en los proyectos en operación.
- Número de viviendas de cada proyecto, número de viviendas individualizadas, número de viviendas que restan por pagar.
- Consulta en materia de crédito, así como el registro de sondeo en el buró de crédito de incidencias legales.
- Referencias comerciales, teléfonos y contactos.
- Análisis financiero, proyecto, ventas, utilidades, liquidez y flujo de efectivo y estructura de capital.
- Benchmark ponderado del mercado.

Metrofinanciera ha sido administrador de los créditos desde 1998 en que empezó operaciones. Las políticas de recuperación y seguimiento de cartera morosa, le permiten administrar los créditos de manera eficiente.

Gestiones de Cobranza Pagos Vencidos y Cartera Vencida Administrativa.

Es responsabilidad de cada Director Regional el proceso de Recuperación de Crédito, coordinado con la Plaza, para llevar a cabo un adecuado y eficaz seguimiento al crédito, desde que se otorgó hasta lograr su total recuperación. En los casos que se presente retraso de 1 día de vencido hasta 90 días el seguimiento mínimo que debe hacerse a los clientes es el siguiente:

1. de 1 a 5 días de vencido se hará contacto telefónico con el cliente para recordarle que aún no aparece en nuestro sistema su pago. Compromisos de los clientes con una frecuencia diaria.
2. de 6 a 30 días se hará contacto telefónico con el cliente y simultáneamente se realizará una visita domiciliaria al cliente en la que le entregarán un comunicado por escrito solicitándole la regularización de su pago, así mismo se le informará que en caso de no realizarlo ocasionará gastos y costos adicionales, relativo a intereses moratorios y gastos de cobranza.

3. De 31 a 120 días de vencidos, se asignará un Gestor externo para llevar a cabo la cobranza extrajudicial debiendo este último realizar llamadas, comunicados por escrito y visitas domiciliarias al deudor para realizar una entrevista personal para conocer la causa del incumplimiento, y así mismo detectar si la vivienda esta habitada o deshabitada, si el acreditado esta localizable o no, y reportar los avances de la cobranza en forma semanal, para dar seguimiento a los compromisos.

Todas las gestiones que se realicen respecto a la cobranza de un crédito deberán anotarse en la bitácora de seguimiento de cobranza en el Sistema Metrosic y deberá permanecer actualizada, a fin de llevar una historia de la problemática de los clientes y así determinar el plan de acción a seguir en cada caso. Se informará a la Dirección General y Regional de los avances de los mismos en forma semanal.

En todos los casos en que los clientes no se les puedan ubicar se deberá recurrir a solicitar informes a los recomendantes del mismo y si no se obtiene respuesta se solicitará la información por parte del Buró de Crédito para actualización de datos (Sistema Wash).

Firma de convenios administrativos de pago de mensualidades atrasadas

Sujetos a quienes aplica: Todos aquellos acreditados que cuenten con dos y hasta cuatro mensualidades atrasadas.

Objetivo: Diferir hasta un plazo máximo de seis meses las mensualidades vencidas con la finalidad de ofrecer a nuestros acreditados una oportunidad de normalizar sus adeudos sin afectar su economía así como prevenir que los mismos que se encuentren en cartera vencida caigan en esta situación, constituyendo con esto una carga financiera para la institución.

Procedimiento:

- a) Obtención de un estado de cuenta emitido por el Metrosic.
- b) Llenar el formato de convenio y recabar la firma del o los acreditados.
- c) Enviar el documento firmado junto con el estado de cuenta a la Recuperación de Crédito.
- d) Se turnará al área de Contraloría para su revisión y validación.
- e) Contraloría los turnará al área de Cartera Administrativa para su operación
- f) El ejecutivo de cobranza de cada plaza será el responsable del cumplimiento de las obligaciones que los acreditados contraigan con la firma de este documento en coordinación con la Subdirección de recuperación.

Condiciones:

- a) Los clientes no deben de estar en cartera vencida ni cumpliendo con pagos derivados de un convenio judicial
- b) Los pagos subsecuentes que realice el acreditado deberán ser hechos puntualmente, ya que en caso contrario perderá validez el defirimiento de los pagos.

Gestiones de Cobranza Judicial y Extrajudicial.

Es política de METROFINANCIERA el dar un seguimiento estricto al comportamiento de pagos de la cartera de Crédito.

Todas las gestiones que se realicen respecto a la cobranza de un crédito deberán anotarse en la bitácora de seguimiento de cobranza en el Sistema Metrosic, y deberá informarse en forma mensual del estatus que guarda el caso.

Todas las gestiones de cobranza judicial deberán de coordinarse entre la Plaza o Ejecutivo de Cobranza y Jurídico de llevar a cabo esta función, así mismo si se presentaran pagos por parte de los clientes en proceso de demanda, se reportarán a Recuperación de Cartera para gestionar con

Jurídico la mejor alternativa de salida, sin que esto afecte los avances en los procesos jurídicos o demerite la posición de Metrofinanciera.

Proceso Judicial:

Después de los 120 días de vencido, Jurídico deberá dar aviso a la Plaza que corresponda para informarle que ese caso será turnado para recuperación por la vía judicial.

Una vez puesto en marcha este proceso, éste únicamente podrá ser suspendido cuando se presenten las siguientes causas:

1. Firma de Convenio Judicial
2. Dación en Pago
3. Sustitución de Deudor
4. Desistimiento de la demanda

Para llevar a cabo el proceso de autorización se deberá presentar al Comité de Crédito de Individuales las propuestas negociadas con el cliente en los puntos 1, 2 y 3. En el caso de Desistimiento de la Demanda se deberá utilizar el formato establecido para este fin, debiendo mencionar los principales argumentos por los que se solicita el desistimiento y deberá plasmarse las firmas correspondientes de la Plaza, Recuperación de Cartera y Jurídico. En este último caso para efectos de desisternos de la demanda invariablemente el cliente deberá ponerse al corriente en sus pagos o como máximo con dos mensualidades vencidas.

Siempre que se presente un pago por parte de un cliente que se encuentre demandado, se deberá notificar al área Jurídica, para proceder a negociar con el cliente un plan de salida acorde a su situación.

Para inicio del proceso judicial, se seguirán los siguientes pasos:

- 1 Jurídico iniciará el proceso judicial de todos los casos que tengan 4 o más pagos vencidos en forma automática, informando a la Plaza, así como, a Recuperación de Cartera.
- 2 Jurídico solicitará a Guarda y Custodia de Contraloría la documentación necesaria para la presentación de la demanda.
- 3 Se imprimirá la certificación contable que expide el METROSIC, y se obtendrá la firma de Contabilidad.
- 4 Se turnará al despacho de cobranza judicial junto con la siguiente documentación:
 - a) Primer Testimonio del Contrato de Apertura de Crédito.
 - b) Certificación Contable
 - c) Copia certificada de la cédula del contador.
 - d) Poder especial otorgado a METROFINANCIERA por SHF/FOVI
 - e) Recibo instructivo de disposición de fondos.
- 5 Jurídico dará seguimiento al procedimiento judicial con el despacho externo y deberá enviar reporte de los avances de los juicios, en forma mensual al Gerente de Plaza o Ejecutivo de Cobranza y al Subdirector de Recuperación de Cartera.

3. Expedientes de los Créditos Hipotecarios

El Expediente de Crédito Hipotecario es donde se mantiene toda la información y documentación que sirve de sustento para la autorización de crédito, y la relativa a los proyectos inmobiliarios objeto del financiamiento. El buen sustento y control de las operaciones de crédito de Metrofinanciera se basan en mantener los expedientes de Crédito Empresariales e Hipotecarios Individuales bien integrados, actualizados y custodiados. Esta responsabilidad de custodia recae

en la Dirección de Crédito y Financiamientos, para el caso de los Expedientes de Crédito Empresariales, y en la Gerencia de Mesa de Control, en el caso de los Expedientes de Crédito Hipotecario Individual.

Por su tipo, se dividen en dos:

- Carpetas de información de Créditos Empresariales que contienen el Expediente de Crédito, el Expediente del Área Técnico y el Expediente del Área Jurídica y,
- El Expediente de Crédito Hipotecario Individual.

3.1 Expedientes de información de Créditos Empresariales

El planteamiento de esta esquematización es para el mejor funcionamiento y eficiencia en los procesos de auditoría y autorización de Créditos Empresariales. La funcionalidad y eficiencia de la generación de tres carpetas y/o expedientes de información para los créditos empresariales, está dada por los siguientes lineamientos:

- **Expediente de Crédito Empresarial:** Al constituir un expediente por área (Crédito, Técnica y Operación) le proporciona a la Compañía el control y administración del proyecto, pudiendo establecer reportes mensuales de la trayectoria del mismo y con fines informativos, en caso de presentarse revisiones por parte de autoridades y otras Instituciones.

El Expediente de Crédito contiene toda la documentación relativa al promotor del desarrollo y a los proyectos que han sido financiados. La responsabilidad de la integración y actualización del expediente de crédito es del Ejecutivo de Cuenta asignado al cliente, mientras que la responsabilidad de la custodia y mantenimiento del mismo es del Ejecutivo de Análisis de Crédito Empresarial, del Gerente de Control de Expedientes, del Subdirector de Crédito y del Director de Crédito y Financiamientos.

- **Expediente Área Técnica:** La finalidad de conformar una carpeta técnica, con la información de obras es para lograr un control exclusivo de la carpeta en mención por parte del Supervisor o Perito Asignado y de la Subdirección del Área Técnica, evitando el desmembramiento del Expediente de Crédito, y de este modo no es necesaria la transmisión de información que pueda descontrolar o causar faltantes de archivo del proyecto.

El Ejecutivo de Cuenta lleva una carpeta ejecutiva que contiene la información y documentación necesaria para mantener una operación diaria del crédito de manera oportuna y eficiente. En esta carpeta ejecutiva se lleva toda la comunicación enviada y recibida con el cliente, además de los avances de obra y ministración del crédito otorgado, liberaciones de viviendas, pagos realizados, etc. Por su parte, los originales de los contratos de crédito, convenios modificatorios, y en general toda la documentación que ampare las garantías del crédito, serán custodiadas por la Subdirección Jurídica, integrándose en el Expediente de Crédito copia de todo ello. La custodia de los pagarés es responsabilidad del área de Mesa de Control.

Para realizar de este programa de control, es se les requiere a los Ejecutivos de Cuenta y a los respectivos encargados de regiones o zonas, que para la aprobación del Proyecto Ejecutivo, manden la información respectiva una sola vez, pero en duplicado de las carpetas, la primera para constituir el archivo de crédito, y la segunda para subdividirse en las áreas antes mencionadas.

Es importante precisar que para evaluar la solicitud de crédito y para registrar el proyecto en el Módulo de FOVI, se pedirá la información presentada en el cuaderno de promotor en el punto 2.1, para posteriormente, una vez aprobado por el Comité de Crédito, proceder a pedir la

información de las carpetas para la complementación del Expediente de Crédito, y la constitución de los Expedientes del Área Técnica y Jurídica.

3.2 Información requerida para la integración del Expediente de Crédito Empresarial (para el análisis de la solicitud de crédito)

Requisitos de información del Promotor

Aspectos Generales

- a) Solicitud de crédito suscrita por el apoderado legal.
- b) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Morales.
- c) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Físicas.
- d) Autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito Personas Físicas con Actividad Empresarial.
- e) Información básica del solicitante de crédito.
- f) Forma de organización interna (organigrama), construcción y ventas. En caso de formar parte de un grupo, explicar como están conformados y cual es su interrelación.
- g) Currículum del solicitante de crédito.
- h) Cédula del registro del promotor ante FOVI actualizada (en su caso).

Documentación del Proyecto

- a) Registro del proyecto ante FOVI en su caso.
- b) Descripción del proyecto.
- c) Estudio de mercado que justifique la viabilidad del proyecto.
- d) Plan de comercialización. (Indicar acuerdos de ventas corporativas).
- e) Calendario mensual de obra y de individualización o consolidación.
- f) Flujo de caja del proyecto. (Anexar premisas y cuadros auxiliares).

Documentación Financiera del Solicitante de Crédito y en su caso del Obligado Solidario

- a) Estados financieros Dictaminados de los cierres de los últimos dos ejercicios anuales con las relaciones analíticas de las cuentas más importantes del Balance y/o del Estado de Resultados. En el caso de las empresas con ventas de hasta \$17 millones de pesos anuales, se deberá anexar copia de las declaraciones de Impuesto sobre la Renta sobre estos mismos tres ejercicios anuales presentados aunque no hayan sido auditados.
- b) Estados financieros internos parciales con una antigüedad no mayor a 90 días, con firma autógrafa del Contador General y del Director General, que incluya las relaciones analíticas de las principales cuentas y en su caso, tratándose de propiedades, datos del Registro Público de la Propiedad y Comercio ("R.P.P.C."). Se Deberá anexar copia de la Declaración de Impuestos sobre la Renta parcial que cubra el período de la información financiera presentada.

En caso de personas físicas

Relación patrimonial en forma de balance con datos del R.P.P.C., con una antigüedad no mayor a tres meses.

Documentación legal del Solicitante de Crédito y en su caso del Obligado Solidario

- a) Escritura constitutiva y modificaciones.
- b) Acta de asamblea más reciente.
- c) Poderes generales.
- d) Copia de identificación de los apoderados.
- e) Verificaciones de la Sociedad y de las propiedades.

En caso de personas físicas con actividad empresarial

- a) Actas de nacimiento, matrimonio y alta ante la SHCP.

Requisitos para la validación del Proyecto Ejecutivo

3.3 Documentación legal de la propiedad donde se desarrollara el proyecto. (una copia de este apartado será parte integral del expediente del área de Crédito)

- a) Título de la propiedad.
- b) Certificado de libertad de gravamen.
- c) Diligencia de apeo y deslinde, en su caso, en caso de no requerirse, favor de indicarlo.
- d) Copia de relación de las unidades ofrecidas en garantía, en donde se indique su ubicación (calle, número oficial y Código Postal, si existe), número de lote y manzana, área de terreno y construcción, sus medidas y colindancias, así como el tipo de vivienda correspondiente, debidamente firmadas por el apoderado legal y fecha de firma.
- e) Copia de las últimas boletas del impuesto predial.
- f) Copia de los dos últimos recibos de servicios de agua (en caso de no contar con los recibos, anexar carta explicativa).

En caso de que el solicitante del crédito no sea dueño de la propiedad, además

- a) Contrato de compraventa del predio, o contrato de aportación del terreno a Fideicomiso ó Asociación en participación.
- b) Carta de conformidad del propietario de dar en garantía la propiedad para garantizar el crédito.

Documentación técnica del proyecto. (esta documentación del expediente de crédito se encuentra en el área técnica).

Documentación para presentar ante FOVI

- a) Carta solicitud dirigida a FOVI en original y copia.
- b) Diskette (1 copia) con todos los planos y documentos.
- c) Plano de ubicación del conjunto:
 - i. **Plano de la Ciudad:** Ubicando el conjunto habitacional indicando el equipamiento urbano cercano a este, así como referencias del lugar (con los datos del pie de plano, nombre del conjunto y nombre del promotor).
 - ii. **Plano Topográfico con:** Curvas de nivel y poligonal con medidas del predio. En terrenos con pendiente superior al 13% deberán presentar, plano de rasantes y/o desplante de edificios con superficie, pendientes, restricciones y afectaciones del terreno y características de calles.
 - iii. **Dictamen del Perito Oficial en cuanto a:** Características del suelo en unifamiliar o dúplex, con menos de 150 viviendas, conclusiones y recomendaciones de cimentación del estudio de mecánica de suelos en vivienda multifamiliar, o mas de 150 viviendas, o en su caso de que el terreno tenga baja capacidad de carga o arcillas expansivas (señalando tipos de suelo, características de absorción, capacidades de carga y recomendaciones de cimentación, digitalizado en el archivo del diskette en formatos BMP, PCX, jpg y tiff).
- d) Planos de diseño urbano (autorizado con la Licencia de construcción y en base a lo descrito en el instructivo referente al diskette).
 - i. **Lotificación:** Indicando calles, banquetas y cajones de estacionamiento también el señalamiento de las coordenadas geográficas del centroide y la distancia en metros al vértice mas lejano de la poligonal que contiene el grupo de viviendas participantes en cada subasta.

- ii. **Sembrado:** Sembrado y agrupamiento de vivienda con asignación de atributos (con la instrucción en autocad como attdef) a cada vivienda que corresponderán a la nomenclatura del fraccionamiento.
- e) Planos de la Vivienda (Autorizados en la Licencia de Construcción).
 - i. Planos arquitectónicos. (Plantas, cortes y fachadas).
 - ii. Planos estructurales del proyecto.
- f) Especificaciones.
 - i. Especificaciones de construcción y urbanización.
 - ii. Tabla de características del conjunto habitacional.
- g) Autorizaciones.
 - i. Constancia de autorización: Constancia de autorización de ventas y/o licencias del fraccionamiento respectivamente con planos sellados.
 - ii. Licencias de construcción de las viviendas respectivamente con planos sellados.

Documentación que se deberá presentar adicionalmente:

- a) Especificaciones de construcción de la vivienda y urbanización pormenorizado.
 - b) Presupuestos de la construcción de la vivienda y urbanización a costo directo.
 - c) Programas de obra de la vivienda y urbanización.
- Relación de lotes a financiar (No. Manzana, No. Lote, nombre de calle, No. Oficial y medidas).

3.4 Créditos Hipotecarios Individuales

En el caso de los créditos hipotecarios individuales, su funcionalidad y eficiencia está dada por los siguientes lineamientos:

Expediente de Crédito Hipotecario Individual:

Este expediente contiene la documentación que respalda el crédito de los adquirentes de vivienda, y su integración es responsabilidad del Ejecutivo de Cuenta, Director Regional y de la Subdirección de Crédito.

El contenido del expediente es lo siguiente:

- Hoja de datos generales
- Hoja de tiempos
- Investigación Socioeconómica
- Check List
- Solicitud de Crédito (Original)
- Formato de Respuesta del Buró de Crédito (Original)
- Fichas de pago del Buró de Crédito y del estudio socioeconómico.
- Carta de la empresa (Original)
- Cuestionario Médico (Original)
- Comprobantes de Ingresos mínimo 3 meses (Copia)
- Comprobante de Domicilio
- Carta de Título Gratuito (en caso de renta)
- Referencias Bancarias (Copia)
- Referencias personales
- Acta de Nacimiento (Copia)
- Acta de Matrimonio (Copia)
- Identificación con fotografía (Copia)
- CURP (Copia)

El procedimiento que se sigue después de contar con toda la información, se describe a continuación.

Una vez que se tiene la integración del expediente completo se procede al análisis del crédito. Dentro del análisis se toman algunas variables en cuenta como lo son los ingresos del solicitante, el arraigo laboral, el número de dependientes económicos, las características del producto, la capacidad del pago, entre otras. De este procedimiento se elabora una carátula, que es la que contiene toda la información resultante del análisis. Es esta carátula la que se presenta en el Comité de Crédito.

El Comité de Crédito está formado por el Sub director de Créditos Individuales, Director de Crédito y Financiamiento y posteriormente la carátula es pasada al Director General para su firma. Es aquí donde se vuelve a revisar a cada uno de los sujetos a crédito para aprobarlos.

Una vez que se tiene la resolución del Comité, se solicita la fecha de la firma. Durante este tiempo, ya que la información es cambiante, se actualizan los valores de la carátula autorizada.

Se hace la solicitud de elaboración de avalúo y se registra éste mismo. Este procedimiento, es llevado a cabo ya en el área Técnica. En este mismo departamento se hace el pago a proveedores y el registro contable.

En el área de Originación se lleva a cabo la solicitud de elaboración del paquete de contratación. Se procede a enviar esta información al área de Mesa de Control para la verificación de viviendas autorizadas y apoyo en el control de viviendas individualizadas, canceladas y activas. Ahí mismo se elabora el paquete de contratación que contiene la siguiente información;

- Check List
- Formato de Instrucción Notarial
- Formato de Datos Generales
- Formato de características de crédito
- Carta de conformidad
- Comprobante del pago del enganche
- Consentimiento del seguro
- Tabla de amortizaciones
- Anexo de valores
- Recibo instructivo
- Contrato de Cobertura

Se envía esta información al Área Jurídica para que se elabore el contrato del crédito. Esta información es enviada al notario. Se elabora el reporte de firmas y nuevamente se envía esta información a Mesa de Control para el consolidado de firmas.

Por parte del área de Operación se elabora una solicitud de recursos y de pago al promotor. Aquí mismo se hace la carta de recepción de recursos donde se firma de conformidad.

Mesa de Control recibe la carta de conformidad, y esto da paso a que el área de Cartera obtenga los recursos. Aquí mismo, en el área de Cartera se elabora la instrucción de depósito a la cuenta de Metrofinanciera para hacer el pago al promotor.

Finalmente, se da la operación del crédito que queda en administración por parte del área de Cartera, encargada de los registros de las operaciones diarias y es responsable de la entrega del resumen de control de los acreditados.

Por su parte los originales de los contratos de crédito, convenios modificatorios, y en general toda la documentación que ampare las garantías será custodiada por la Subdirección de Contraloría, integrándose en el expediente de crédito, copia de todo ello.

Criterios Especiales

1. Si el solicitante del crédito recibe además del sueldo base ayuda para gasolina, transporte, gastos escolares o despensa, sólo se considerará hasta un 30% del sueldo base y se considerarán al 100% los ingresos por horas extras, comisiones, incentivos y premios que se demuestren en los recibos de nómina, sólo si éstos son constantes y tomando el más bajo de los últimos tres meses.

2. Si los solicitantes están casados por Separación de Bienes y estos desean que solo se firme uno de ellos deberá estar justificado por el Ejecutivo de la plaza y además deberán manifestarlo por escrito firmado por ambos en formato institucional.

3. Se considerarán los estados de cuenta en tarjeta de crédito, pago de servicios, comunicación, para disminuir pasivos contra el buró de crédito en caso que demuestren que no están registradas sus actualizaciones de saldos.

4. Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al segundo, tercer y cuarto trimestre de 2006

Como se indica en la Notas 1 (ii) y 2 (4) de los estados financieros de Metrofinanciera al 31 de diciembre de 2006, la Compañía, con base en los criterios que se indican en tales notas, no consolidó las operaciones realizadas a través del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria identificado con el número 517 (el "Fideicomiso 517" o "Fideicomiso Maestro").

Dentro de la información financiera relativa al cuarto trimestre de 2006, así como en la correspondiente a los trimestres segundo y tercero de dicho ejercicio no se especificó en notas explicativas de los estados financieros si la información financiera de dicho Fideicomiso Maestro se encontraba o no consolidada, no se incluyó una breve descripción de los términos generales de dicho contrato ni las principales cifras del balance y estado de resultados del mismo. Lo anterior, en contravención de lo requerido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, debido a que los activos afectos al patrimonio fiduciario representan más del 5% de los activos totales de la Compañía.

Las inversiones en valores relativas al propio Fideicomiso 517 incorrectamente se mantuvieron registradas por Metrofinanciera en su información del cuarto trimestre de 2006 bajo el rubro "Valores Gubernamentales", omitiéndose incluir la nota explicativa del pasivo contingente y el reconocimiento en cuentas de orden. Por lo anterior, y como consecuencia de las observaciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el sentido que se encontraban incorrectamente registradas, tales inversiones se encuentran ahora incluidas bajo el rubro Títulos para negociar y dichas inversiones en mandato se explican dentro del mismo.

Cabe señalar que dichas inversiones en mandato sirven de garantía de dos financiamientos otorgados por Banco del Bajío, S.A. El pasivo contingente asociado con dicha garantía no se encontraba revelado con exactitud en la información financiera trimestral de la Compañía puesto que incorrectamente se omitió la inclusión de la nota respectiva y el reconocimiento en cuentas de orden.

El 30 de noviembre de 2006, Banco del Bajío autorizó al Fideicomiso 517 la renovación del crédito con garantía líquida por el mismo monto, el cual fue operado el 6 de diciembre de 2006 y una línea de crédito en cuenta corriente con garantía de caución bursátil por \$1,900 millones, con garantía de deuda emitida por Metrofinanciera.

Por lo anterior, el crédito con garantía líquida se continuó renovando a plazos de 7 días promedio hasta el 21 de febrero de 2007, fecha en que el Fideicomiso 517 liquidó \$1,550 millones del crédito con garantía líquida, utilizando para tal efecto los recursos del mandando y recibió un crédito por ese mismo importe al amparo de la línea de crédito en cuenta corriente con garantía de caución

bursátil, el cual garantizó con títulos emitidos por fideicomisos estructurados para bursatilizaciones de cartera crediticia originada por Metrofinanciera.

La corrección en el registro, así como la inclusión de la nota explicativa, el reconocimiento en cuentas de orden, el análisis de la administración y el desglose de cartera renovada o reestructurada se incluyen en la información financiera que se sustituyó por parte de la Compañía el pasado 2 de mayo del año en curso y puestos a disposición del público a través de Emisnet y a través de la página electrónica de la Compañía en la red mundial (Internet), aunque no se modifican las cuentas de balance de la Compañía. Asimismo, en dicha información financiera trimestral que se sustituyó se incluyeron los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía que fue omitida.

Durante el cuarto trimestre de 2006 la Compañía recibió un financiamiento por US\$130,560,000 por parte de Dresdner Kleinwort Wasserstein para adquirir ciertos títulos bursátiles preferentes por la cantidad de US\$128,000,000.00. En consecuencia, con los recursos de dicho financiamiento se adquirieron aproximadamente el 85% del total de la emisión de ciertos instrumentos de deuda emitidos en el extranjero por un vehículo bursatilizador de cartera de créditos puente originada por la Sociedad, quedando por constituir garantía respecto al saldo restante del monto del financiamiento. Dichos títulos bursátiles preferentes fueron otorgados por la propia Compañía en garantía del mismo financiamiento. Asimismo, dicho financiamiento se garantizó con un depósito otorgado por Metrofinanciera por la cantidad de US\$2,610,000. El pasivo a favor de dicha entidad financiera del exterior no estaba adecuadamente revelado en la información financiera de la Compañía correspondiente al cuarto trimestre de 2006, omitiendo, de tal manera las notas correspondientes a dicho financiamiento y las principales características del mismo.

Las notas respectivas se incluyeron en la información financiera que se sustituyó y que fue puesta a disposición del público como se ha indicado aunque no se modifican las cuentas de balance de la Compañía.

Ver Sección I – “Información General”, inciso 3. – “Factores de Riesgo” – sección “Factores de Riesgo relacionados con la Compañía u otros Fideicomitentes”, inciso h) - “Información financiera de Metrofinanciera” del presente Prospecto.

5. Notas relativas a la información contable y financiera de la Fideicomitente correspondiente al segundo y tercer trimestres de 2006 como resultado de las visitas de inspección y las actividades de supervisión y vigilancia de la CNBV.

En la última visita de inspección de la CNBV del año 2006, la misma CNBV detectó, hizo observaciones y concluyó que en los estados financieros trimestrales de Metrofinanciera fue omitida información en materia de la aplicación de los criterios contables aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado. En opinión de Metrofinanciera, el total de las citadas observaciones de la propia autoridad fueron ya consideradas dentro de los estados financieros dictaminados del año 2006, y las notas a los estados financieros reflejan las observaciones aplicables.

A continuación se presentan algunas observaciones y conclusiones de CNBV respecto de tales estados financieros trimestrales y las consecuencias de dichas conclusiones, como la opinión de la Compañía respecto de tales observaciones:

(i) CNBV estimó que no se reconocieron como cartera de crédito vencida la existencia de 1,176 créditos individuales con un atraso en el pago superior a tres meses. En caso de que estos 1,176 créditos mencionados hubieran sido considerados como cartera vencida, representando al 31 de junio del 2006 \$307'382,848.55, el índice de créditos con más de 90 días vencidos, hubiera sido 7.1%, en lugar del 3.4% reportado. Asimismo, debido a que la cartera vencida genera estimaciones preventivas del 46% (según lineamientos de la Sociedad Hipotecaria Federal), y los intereses se reservan al 100%, conforme a tales lineamientos se debieron crear Estimaciones

Preventivas para Riesgos Crediticios por un monto total de \$141'396,110.33, reflejando un 64.8% de crecimiento y cubriendo un 61.9% de la cartera vencida total.

El criterio de clasificación de la cartera vencida individual aplicado por Metrofinanciera se define como aquel crédito que tenga un plazo mayor a 90 días de incumplimiento en el pago de acuerdo a su calendario de pagos, calculándose este criterio cada fin de mes para su registro contable. La cuenta de cartera vencida en los estados financieros de la Sociedad, refleja el citado criterio, es decir, si a la fecha de cálculo a fin de cada mes un crédito no tiene 90 días o más de vencido no se considera como cartera vencida. Por lo que corresponde a la creación de reservas de crédito por cartera vencida, es importante aclarar que no existe una definición estándar ni en la industria ni por parte de la CNBV del nivel mínimo que deba de crearse por parte de las Sofoles (Criterio B-3 de la Circular 1491 de la CNBV).

En la experiencia de la Compañía, la aplicación de prácticas especializadas de administración de activos en problemas y de gestión comercial de activos recuperados, han representado no registrar quebrantos en la historia de la Sociedad, y no existen elementos ni información alguna que sugieran que las reservas de crédito constituidas pudieran ser insuficientes para cubrir los riesgos de crédito asociados.

En los estados financieros dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2006 se subsanaron cualesquier incorrección en los registros y las estimaciones correspondientes se encontraban debidamente constituidas.

(ii) Igualmente, se estimó que la Sociedad no hizo el reconocimiento de los créditos puente números 13190 y 13191, por un monto de \$108 millones de pesos, en el rubro de cartera vencida puesto que en su opinión al 31 de agosto presentaban 4 meses vencidos. Se detectó una omisión en el registro de cartera vencida y falta de creación de estimaciones conforme a metodología propia y la consecuente revelación. En caso de que estos créditos mencionados hubieran sido reconocidos como cartera vencida, el índice de créditos vencidos, hubiera sido 5.8%, en lugar del 4.6% reportado. Debido a que la cartera vencida genera estimaciones preventivas del 46% según lineamientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, y los intereses se reservan al 100%, se debieron crear Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios por un monto total de \$49,902,358.75, reflejando un 22.8% de crecimiento y cubriendo un 51.0% de la cartera vencida total.

En relación con dicha observación, los créditos 13190 y 13191 a cargo de un determinado desarrollador vencieron en el mes de julio de 2006. El vencimiento fue por capital, así que a los 30 días siguientes se reconoció el saldo en cartera vencida, es decir, en el mes de agosto. El crédito permaneció en cartera vencida desde el mes de agosto hasta octubre de 2006, y en el mes de noviembre de 2006, se formalizó la reestructuración de dicho crédito.

Los créditos señalados se encuentran al corriente en pagos de principal e intereses y, como se indica en los estados financieros dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2006, se subsanó cualesquier incorrección en los registros y las estimaciones correspondientes se encontraban debidamente constituidas.

(iii) Al 31 de agosto de 2006, 20 acreditados de la cartera de puentes reportaban un adeudo total de \$1,128,117,790, lo cual representa un 23% de la cartera puente total. La CNBV hizo notar a la Sociedad que las reservas creadas para dichos créditos fue de un 7%, es decir, de \$7,763,905. De haberse creado reservas de un 46%, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Sociedad Hipotecaria Federal, para tales adeudos el monto de las estimaciones preventivas ascendería a \$518,934,183.45; lo cual representa una diferencia de: \$511,170,350. La cuenta total de estimaciones preventivas ascendería a un total de \$729,897.18.

Respecto de dicha observación, en los casos de activos o proyectos de construcción en problemas, la administración de Metrofinanciera realiza el estudio de la viabilidad técnica, financiera y comercial de los proyectos, que en conjunto con la posición de cobertura de garantías,

son la base para determinar el monto de la estimación de reservas de crédito. A la fecha señalada en el párrafo anterior los proyectos inmobiliarios relativos a dicha cartera se encontraban desfasados en su desarrollo lo cual dio lugar a que la Compañía los interviniera administrativamente, según la problemática particular del caso.

En la experiencia de la Compañía, la aplicación de prácticas especializadas de administración de activos en problemas y de gestión comercial de activos recuperados, han representado no registrar quebrantos en la historia de la Sociedad, y no existen elementos ni información alguna que sugieran que las reservas de crédito constituidas pudieran ser insuficientes para cubrir los riesgos de crédito asociados.

Con base precisamente en la intervención administrativa de la Compañía en los proyectos desfasados se consideró que su regularización tendría lugar en el corto plazo y que los problemas que afectaban a los citados proyectos estaban en decidido proceso de solución. Conforme fue estimado por la Compañía los proyectos inmobiliarios respectivos superaron las complicaciones sufridas y la cartera de créditos puente respectiva dejó de presentar desfases en su evolución.

Los créditos señalados se encuentran al corriente en pagos de principal e intereses y, como se indica en los estados financieros dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2006, las estimaciones correspondientes se encontraban debidamente constituidas conforme a las políticas propias de la Compañía.

Cualquier consideración diferente a las establecidas en los saldos de cartera total de Metrofinanciera o individual por cliente o grupo de riesgo común, representarían un efecto sobre el nivel de capitalización medido en base a la metodología de la SHF (ICAP).

Las implicaciones de mantener un nivel de ICAP por debajo del mínimo establecido son que el intermediario no puede acceder a disposiciones adicionales de crédito con la SHF así como, en ciertos supuestos, la obligación de la Compañía de liquidar el fondeo de SHF de forma anticipada. En el caso de Metrofinanciera, se ha estado trabajando sin el fondeo de la SHF desde el segundo trimestre del 2006. Lo anterior, sin perjuicio que se está intentando mejorar por la Compañía su nivel de ICAP.

(iv) Diversas partidas, sumando un total de 580, respecto de un cliente en particular estaban indebidamente registradas en el rubro "Otras Cuentas por Cobrar" y no en "Cartera de Crédito" y correspondían a financiamientos que no fueron formalizados con la documentación e información que estipulan las políticas y procedimientos de crédito con que cuenta la Compañía. De haberse considerado como cartera vencida a 359 partidas de las 580 mencionadas, el índice de créditos con más de 90 días de vencidos, hubiera sido 7.65%, en lugar del 4.56% reportado. Debido a que la cartera vencida genera estimaciones preventivas del 92% si es mayor a 6 meses de vencida según lineamientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, y los intereses se reservan al 100%, la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios, hubiera aumentado a \$761'793,680.91, reflejando un 249% de crecimiento. Derivado de deficiencias y retrasos de diferentes proyectos y para eficientizar la calidad y el avance de los desarrollos Metrofinanciera ha tomado la decisión de intervenir virtualmente en la administración de dichos proyectos.

Al respecto, derivado de la estrategia integral de desarrollo de la relación de negocios con dicho cliente y considerando su posición comercial y operativa en sus mercados de influencia, se otorgaron recursos adelantados para el inicio de nuevos proyectos habitacionales, según las prácticas de operación de la Sociedad, mismos que a la fecha se encuentran documentados como cartera de crédito, según las políticas y procedimientos institucionales.

Al 31 de diciembre de 2006 se mantenían indebidamente registradas en el rubro "Otras Cuentas por Cobrar" y no en "Cartera de Crédito" una cantidad de \$226,023,000. A esta fecha el cliente citado se encuentra regular y pagando intereses en tiempo y forma, y los proyectos de vivienda financiados se encuentran avanzando en construcción y en comercialización. Asimismo, a esta

fecha dichos adeudos se encuentran ya registrados en el rubro "Cartera de Crédito" y las estimaciones preventivas correspondientes han sido creadas por la Compañía.

(v) Considerando el punto (iv) inmediato anterior, como consecuencia del registro inexacto de dichas partidas en "Otras Cuentas por Cobrar" y la falta de creación de estimaciones preventivas se modificaría el ICAP basado en las Condiciones Generales de Financiamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal al 4.9% al mes de septiembre de 2006 con las consecuencias que ya se han indicado.

(vi) Los recursos de ciertas operaciones han sido destinados al financiamiento de intereses respecto de créditos aportados a estructuras de bursatilización.

Considerando que los recursos que están en proceso de ministrar al cliente provienen de avances de obra generados por sus recursos o de los excedentes de la individualización de casas posterior al pago del crédito de construcción, esta práctica se considera sana y consistente con la buena operación de los proyectos, según las prácticas ordinarias del mercado.

En consecuencia, con cargo al saldo no dispuesto por los desarrolladores bajo las líneas adicionales abiertas por la Sociedad, las cuales por sus nexos patrimoniales constiuyen un mismo riesgo común, y previa comprobación del avance de obra en el proyecto respectivo, los mismos acreditados en ocasiones utilizan tales recursos para liquidar los intereses y accesorios a cargo de los propios desarrolladores de acuerdo, como se indica, a prácticas ordinarias del mercado.

Durante los meses de agosto y septiembre de 2006 del total de cartera de créditos puente de \$10,387,681,383.54 y \$10,709,004,826.76, respectivamente, un monto aproximado de \$6,787,070.5 y \$8,261,467.19 se utilizaron para la liquidación de intereses a favor de la Compañía en los términos antes señalados. Dichas cantidades representaban en los meses de agosto y septiembre de 2006 aproximadamente el .065% y .077% de la cartera total de créditos puente de Metrofinanciera.

6. Descripción del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria

La industria de la vivienda en México ha llevado un ritmo de crecimiento positivo y elevado durante los últimos 8 años, y la capacidad natural de la industria por lograr la reposición de inventario de tierras, urbanizadas, con la tramitología necesaria y lista para ser desarrollada es insuficiente.

Para tal efecto, el 12 de enero de 2006, Metrofinanciera y Banco Invex, S.A., División Fiduciaria, suscribieron un contrato de fideicomiso de inversión inmobiliaria identificado con el número 517 (en adelante el "Fideicomiso Maestro" o el "Fideicomiso Inmobiliario") en el que la Compañía participa como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar.

De acuerdo con los términos del contrato, el propósito principal del Fideicomiso Maestro ha sido la formación de nuevos fideicomisos denominados "Fideicomisos Proyecto", creados en cada caso con el fin de adquirir terrenos y/o desarrollar obras de infraestructura para su posterior comercialización en asociación con diversos promotores de vivienda del país.

Las inversiones por parte de la Compañía en los Fideicomisos Proyecto se contabilizaron originalmente como inversiones permanentes dentro del balance de Metrofinanciera. Como se menciona en la Nota 1 (ii) de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2006, la Compañía a pesar de tener control del Fideicomiso Inmobiliario no consolidó las operaciones de los mismos en sus estados financieros y reclasificó esta operación como inversiones en valores en los estados financieros de la Sociedad.

El 8 de mayo de 2006, uno de los Fideicomisos Proyecto destinó su patrimonio a la adquisición de un predio por la cantidad de \$1,714'000,000. Actualmente, el uso de suelo de este predio se encuentra en discusión por parte del municipio donde se ubica y ha cuestionado la validez del

permiso otorgado por parte de una administración municipal anterior. Se han emprendido acciones legales correspondientes para seguir adelante con el proyecto y la Compañía estima, con base en las opiniones de sus asesores, que tiene elementos suficientes para seguir adelante con el mismo. Cabe aclarar que en la adquisición del predio mencionado por parte de dicho Fideicomiso Proyecto participó una parte relacionada de la propia Compañía denominada Maple Urbanizadora, S.A. de C.V. ("Maple"), en la cual Maple instruyó a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, para que procediera a la escrituración de dicho inmueble en favor del Fideicomiso Proyecto.

Durante el tercer trimestre de 2006, la Compañía mantenía inversiones en el Fideicomiso Inmobiliario por la cantidad de \$2,290'236,766.00. Debido al monto de las mencionadas inversiones, como se ha indicado, Metrofinanciera debió especificar en notas explicativas de los estados financieros si la información financiera de dicho Fideicomiso Maestro se encontraba o no consolidada, no se incluyó una breve descripción de los términos generales de dicho contrato ni las principales cifras del balance y estado de resultados del mismo.

Sin embargo, tales inversiones se reclasificaron y registraron dentro del apartado de inversiones en valores como valores gubernamentales por un monto de \$1,900'000,000.00 y en títulos para negociar por un monto de \$390'236,766.00 en virtud del mandato mediante el cual la Compañía adquirió instrumentos a cargo de Banco del Bajío. Cabe señalar que dichas inversiones en valores sirven de garantía de dos financiamientos otorgados por Banco del Bajío, S.A. a favor del Fideicomiso Inmobiliario. El crédito otorgado por Banco del Bajío, S.A. se realizó mediante dos ministraciones de 950 millones de pesos cada una los días 22 y 25 de septiembre de 2006. El pasivo contingente asociado con dicha garantía no se encontraba revelado en la información financiera trimestral de la Compañía puesto que incorrectamente se omitió la inclusión de la nota respectiva y el reconocimiento en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2006, se han constituido 35 fideicomisos empresariales de administración y desarrollo inmobiliario (fideicomisos proyecto). Deutsche Bank de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciaria en estos fideicomisos proyecto. A dicha fecha y como se indica en las notas de los estados financieros dictaminados de la Compañía la aportación directa de Metrofinanciera era de \$789,283,000. Las operaciones de los fideicomisos proyecto se encuentran en la fase de desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2006, los estados financieros consolidados del Fideicomiso Inmobiliario presentan activos por \$2,601,576,000, pasivos por \$1,906,924,000 y patrimonio de \$694,652,000. Así mismo estos fideicomisos se encuentran en fase preoperativa y han incurrido en gastos financieros y de operación por importe de \$ 94,632,000.

Como se indica en las notas de los estados financieros dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2006, parte de los recursos aportados por Metrofinanciera al Fideicomiso Inmobiliario se canalizó de forma directa y parte de la aportación de recursos se instrumentó indirectamente fondeando y garantizando la inversión que realizaría Banco del Bajío, S.A.

Las operaciones llevadas a cabo a través del Fideicomiso Maestro finalmente consisten y representan, para la Compañía, en financiamientos otorgados a desarrolladores de vivienda para adquisición de terrenos en breña o pendientes de infraestructura y urbanización para su posterior desarrollo, construcción y venta a destinatarios necesitados de vivienda.

Al cierre del ejercicio de 2006 no había solicitado ni contaba con la autorización expresa por parte de Banco de México para llevar a cabo la operación inmobiliaria descrita, ya que en opinión de la propia Compañía, esta actividad quedaba comprendida como una operación análoga o conexas en términos de las disposiciones aplicables a sociedades financieras de objeto limitado.

7. Nivel de Endeudamiento

VII. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Los Estados Financieros dictaminados referenciados en la página 70 de este Prospecto han sido auditados por Mancera, Ernst & Young, S.C. auditores independientes, según se establece en su informe anexo al presente Prospecto.

La designación de Mancera, Ernst & Young, S.C. como auditores independientes de Metrofinanciera se acordó en la Sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 16 de febrero del 2000.

Los Estados Financieros de Metrofinanciera de los años 1996 y 1997 fueron auditados por el despacho Ruiz Urquiza y Cía, S.C. En el año 1998, Metrofinanciera decidió cambiar de auditores al despacho Mancera, Ernst & Young, S.C.

A la fecha no se han presentado salvedades en los Estados Financieros o alguna opinión negativa a los mismos.

La decisión para elegir al despacho de auditoria externa la toma el Consejo de Administración de Metrofinanciera.

Mancera, Ernst & Young, S.C. brinda a Metrofinanciera los servicios de auditoria de los estados financieros. Dicho trabajo consiste en examinar los estados financieros, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Por consiguiente, examinar sobre bases selectivas la documentación y registros que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros, evaluando los principios contables utilizados y las estimaciones de importancia determinadas por la administración, así como la presentación de los estados financieros en su conjunto.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Metrofinanciera no ha sostenido operaciones con personas relacionadas, incluyendo el período comprendido por los últimos tres ejercicios sociales; por tanto, no existen conflictos de intereses.

3. Administradores y Accionistas

Administración

La administración y representación de Metrofinanciera están confiadas a un consejo de administración integrado por cinco consejeros propietarios. Los miembros actuales del consejo de administración de Metrofinanciera fueron designados en la asamblea general ordinaria celebrada el 19 de mayo del 2005, sin que se haya acordado el periodo de duración de dicha designación.

Conforme a los estatutos vigentes de Metrofinanciera, el consejo de administración cuenta con facultades amplias para llevar a cabo el negocio de la misma. El consejo de administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, para suscribir toda clase de títulos de créditos y para abrir y cancelar cuentas bancarias. Adicionalmente el consejo de administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de Metrofinanciera. De igual modo el consejo de administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos. Actualmente no existen créditos que limiten a Metrofinanciera de alguna forma para conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

De conformidad con lo publicado en la página de la red mundial (Internet) por parte de la calificadora Standard & Poor's el día 26 de abril del 2007, las calificaciones de Metrofinanciera podrían verse presionadas si la Compañía no logra un nivel de deuda a capital inferior, en virtud de que la misma refleja un alto nivel de endeudamiento, una baja cobertura de gastos operativos con ingresos recurrentes, y una base de capital débil dada la naturaleza más riesgosa en su portafolio orientado a créditos para la construcción y adquisición de terrenos.

En términos de los estatutos sociales de Metrofinanciera los miembros del consejo de administración podrán ser accionistas o personas extrañas a Metrofinanciera, quienes desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y conservarán su cargo aún cuando concluya el período de su gestión hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea general ordinaria de accionistas. El Secretario y el Pro-Secretario del consejo de administración podrán no ser consejeros y serán designados por la asamblea de accionistas.

Para que las sesiones del consejo sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes.

Actualmente el consejo de administración de Metrofinanciera se encuentra integrado de la siguiente forma:

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros propietarios del consejo de administración de Metrofinanciera y de su comisario:

Nombre	Tiempo laborando en Metrofinanciera	Empresa donde labora	Edad	Parentesco
Ramiro Guzmán Barbosa.- Presidente	No aplica	Marfil Constructora, S. A. de C. V.	56	Ninguno
José Armando Guzmán González - Consejero	8 años	Metrofinanciera	40	Ninguno
Gustavo Acosta Cázares - Consejero	9 años	Metrofinanciera	47	Ninguno
José Antonio Toussaint Treviño -Consejero	6 años	Metrofinanciera	46	Ninguno
Luis Francisco González Parás.- Secretario sin formar parte del consejo de administración.	No aplica	Asesor Jurídico	41	Ninguno
Alberto Peniche Abad.- Comisario	7 años	Metrofinanciera	54	Ninguno

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros del consejo de administración:

- a) Ramiro Guzmán Barbosa. Presidente del Consejo de Administración a partir de Mayo de 2005. Es fundador de Marfil Constructora, S.A. de C.V. en 1977.
- b) José Armando Guzmán González. Miembro del Consejo de Administración y Director General de Metrofinanciera desde 1998. Anteriormente, formó parte del Grupo Financiero GBM-Atlántico, S.A. de C.V., durante 5 años, en el cual fungió como Director Regional de la Zona Norte. Es Licenciado en Economía y con Maestría en Administración, del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
- c) José Antonio Toussaint Treviño. Miembro del Consejo de Administración y Director de Crédito y Finanzas de Metrofinanciera a partir del 16 de febrero de 2002. Antes de integrar Metrofinanciera,

el Lic. Toussaint Treviño formó parte del Banco Bilbao Vizcaya, S.A. Licenciado en Banca y Finanzas de la Universidad Mexicana del Noreste.

- d) Gustavo Acosta Cázares. Miembro del Consejo de Administración. Desde sus inicios en Metrofinanciera, en 1997, toma el puesto de Director de Operaciones y Administración. De 1993 a 1997, el Lic. Acosta Cázares fue Gerente de Crédito y Cobranza del Grupo Corporativo Javer. Obtuvo su Licenciatura en Administración de Empresas del Centro de Estudios Universitarios Monterrey.
- e) Alberto Peniche Abad. Director Regional de Zona Norte. Forma parte de Metrofinanciera a partir de 1999. Antes de ingresar en Metrofinanciera trabajó en el Banco del Atlántico, S.A. durante 6 años. Es Licenciado en Administración y Finanzas del Centro de Estudios Universitarios en Monterrey, NL.

Metrofinanciera cuenta con un comité de finanzas el cual sesiona en forma semanal, con las siguientes funciones:

- a) Revisa los excedentes existentes para determinar en que instrumento de inversión se debe invertir.
- b) Autoriza el programa de flujos esperados durante la semana y su aplicación.
- c) Revisa los avances de los ingresos y gastos en forma mensual.
- d) Revisa los avances del presupuesto contra la situación real.

Los integrantes del comité de finanzas son los siguientes:

Los integrantes del comité de finanzas son los siguientes:

Nombre	Tiempo Laborando en Metrofinanciera	Puesto
José A. Guzmán González	8 años	Director General
Gustavo Acosta Cazares	9 años	Director de Operación y Administración
Jorge Hernández Carrillo	7 años	Gerente de Tesorería

Los integrantes del comité de tesorería son los siguientes:

Nombre	Tiempo Laborando en Metrofinanciera	Puesto
José A. Guzmán González	8 años	Director General
Gustavo Acosta Cazares	9 años	Director de Operación y Administración
José Antonio Toussaint	6 años	Director de Crédito y Financiamiento
Jorge Pérez Maldonado	4 años	Subdirector de Tesorería
Maria del Carmen Rodríguez	4 años	Gerente de Planeación de Fondos

Auditoría Interna

Metrofinanciera cuenta con un departamento de auditoría interna que tiene un programa de trabajo permanente, revisando que las políticas y los procedimientos autorizados por Metrofinanciera se estén cumpliendo.

Las funciones de esta área son realizar revisiones periódicas (en forma mensual), tanto administrativas, operativas y contables, mediante un plan de trabajo establecido en forma anual, esto con el fin de conocer la situación que guarda la operación de la empresa y así tener la certeza de que las operaciones son confiables y oportunas.

Una vez concluida la revisión se presentan las observaciones a cada responsable de las áreas auditadas con la finalidad de informarle la situación que guarda el área a su cargo y una vez aclarado el documento, se presenta a la dirección general para sus observaciones y seguimiento.

Principales Funcionarios

A continuación se relacionan los principales funcionarios a nivel directivo de Metrofinanciera, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

Nombre del empleado	Puesto	Edad	Antigüedad en la Compañía	Experiencia en el sector
Jose Armando Guzmán González	Director General	40	8	15
Gustavo Acosta Cázares	Director de Administración y Operación	47	9	21
José Antonio Toussaint Treviño	Director de Crédito y Financiamiento	46	6	20
Manuel Cheretti	Director Regional Norte	41	1	17
Armando Peña Salazar	Director Regional Occidente	53	8	25
Roberto Fleischer Gastelúm	Director Regional Noroeste	36	8	12
Jorge Martin Moran	Director Regional Bajío	42	8	20
Roberto Ríos García	Director Regional Metropolitana	46	7	26
Ofelia Farias Ochoa	Director Regional Sureste	55	4	23

Ninguno de los principales funcionarios tiene algún tipo de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta tercer grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubenarios entre cualquier consejero o funcionario principal. Cabe aclarar que el Lic. José Armando Guzmán González forma parte de la plantilla de principales funcionarios, así como del Consejo de Administración.

Accionistas

Actualmente los accionistas de Metrofinanciera son los siguientes:

NOMBRE	PARTICIPACIÓN ACCIONARIA	ACCIONES SERIE	
		“A”	“B”
Inverac, S.A. de C.V. *	17.00%	5,896,753	2,933,122

Complejo Imperial, S.A. de C.V. *	25.00%	5,956,261	7,029,063
José Armando Guzmán González	13.00%	4,053,065	2,700,278
Ramiro Guzmán Barbosa	20.00%	4,628,743	5,758,704
Administradora de Adeudos, S.A. de C.V. **	25.00%	5,956,261	7,029,063

* El señor Ramiro Guzmán Barbosa es el accionista mayoritario de estas sociedades y por lo tanto detenta el control de Metrofinanciera.

** El señor José Armando Guzmán González es el accionista mayoritario de esta sociedad y por lo tanto detenta el control de la misma y además tiene una influencia significativa en Metrofinanciera.


VIII. 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.

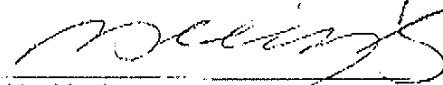
**Metrofinanciera, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada**



Lic. José Antonio Toussaint Treviño
Director de Créditos y Financiamientos



Lic. Gustavo Acosta Cazares
Director de Operación y Administración

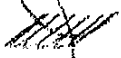


Lic. Ma. Beatriz Sáenz González
Director Jurídico

Exclusivamente por los Estados Financieros dictaminados, así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los Estados Financieros o del dictamen que al efecto presente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (anteriormente Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado) al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 y por los años terminados en esas fechas, respectivas, que se hace referencia en el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Mañera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global**



Víctor L. Sobré García
Socio y Representante Legal

"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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Romo, Paillés y Guzmán, S.C.



F. Alejandro Guzmán
Socio


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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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."

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



Por: Alejandro Emilio Athie Morales
Cargo: Representante legal

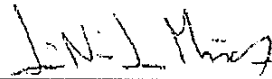


Pdr. Alfredo Vata Alonso
Cargo: Director

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

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



Lic. Javier Najera Muñoz
Director General Adjunto de Financiamiento Corporativo,
Banca de Empresas y Derivados
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

IX. ANEXOS

Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integrante del mismo.

1. Opinión Legal

2. Estados Financieros Auditados de Genworth correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006, así como Estados Financieros Auditados de Genworth correspondientes a los ejercicios de 2005 y 2004.

3. Opinión legal suscrita por Nelson Mullins Riley & Scarborough LLP, respecto a del Seguro Genworth y su traducción al español