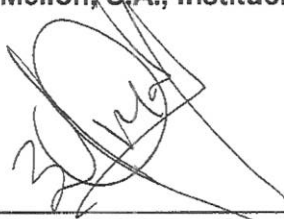


## PROSPECTO DEFINITIVO

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.

**The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

Por: Elizabeth Cid del Prado García de León  
Cargo: Delegada Fiduciaria



HiTo, S.A.P.I. de C.V.

**ESTRUCTURADOR DE LA OPERACIÓN**



**THE BANK OF NEW YORK MELLON**

The Bank of New York Mellon, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple

**FIDUCIARIO EMISOR**

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DENOMINADOS BONHITOS**

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

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "BonHiTos") realizada al amparo del presente Programa contará con las mismas características generales en cuanto a su estructura, las cuales se describen en el presente Prospecto. No obstante, el precio de Emisión, el monto total de la Emisión, 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 BonHiTos de cada Emisión, serán acordados por HiTo, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los BonHiTos serán denominados en Moneda Nacional. Podrán realizarse varias Emisiones de BonHiTos hasta por el Monto Total Autorizado.

<b>Fiduciario Emisor:</b>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>HiTo:</b>	HiTo, S.A.P.I. de C.V. ("HiTo"), únicamente como estructurador de la operación y del Programa, o en su caso como fideicomitente en el Fideicomiso Centro de Capital y del Fideicomiso Emisor contribuyendo con la aportación inicial.
<b>Fideicomitentes:</b>	Los Fideicomisos Centro de Capital constituidos por (i) Sociedades Financieras de Objeto Limitado, (ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, (iii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas y/o (iv) Instituciones de Banca Múltiple, que sean, cualesquiera de las anteriores, legítimos propietarios de Créditos y/o que realicen la aportación al Fideicomiso Emisor. Asimismo, HiTo podrá fungir como Fideicomitente en los casos en que contribuya con la aportación inicial en la que se constituyan los Fideicomisos Emisores. Los casos antes referidos se indicarán en los Suplementos de cada Emisión.
<b>Fideicomitentes Adherentes:</b>	Cada uno de los Fideicomisos Centro de Capital que se adhieran al Fideicomiso Emisor mediante la celebración de un Contrato de Adhesión.
<b>Administradoras:</b>	Las empresas especializadas en la administración y cobranza de los Créditos que se aporten, ya sea por ellas o por terceros, a los Fideicomisos Centro de Capital actuarán como Administradoras de los Créditos.
<b>Administradores Maestros:</b>	En caso de que alguna entidad funja como administrador maestro encargado de supervisar y vigilar las actividades llevadas a cabo por las Administradoras dicha circunstancia se revelará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión en su caso.
<b>Administradores Maestros Sustitutos:</b>	En caso de que alguna entidad funja como administrador maestro sustituto encargado de suplir a algún Administrador

<b>Propietaria de Créditos:</b>	Maestro, dicha circunstancia se revelará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión en su caso. Las empresas que sean legítimas propietarias de los Créditos que cada una de ellas aporte a los Fideicomisos Centro de Capital.
<b>Clave de Pizarra:</b>	La clave de identificación de cada Emisión bajo el Programa se contendrá tanto en el Título respectivo como en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión, y estará integrada por la clave de cotización que otorgue la BMV a HiTo, la cual se integrará por el tipo de valor (98), posteriormente por siete dígitos que identifiquen la Emisora o clave (BONHITO), seguido de un dígito para identificar si el valor es a tasa fija (F) o variable (V), seguido de dos dígitos identificando la tasa de interés del valor, seguido de dos dígitos que identifican el año de vencimiento del valor y seguido de cuatro dígitos que identifican el número de cupón los cuales serán marcados con cuatro ceros en virtud de que los títulos no contendrán cupones en términos de lo establecido por el artículo 282 de la LMV.
<b>Monto Total Autorizado para circular:</b>	\$100,000'000,000.00 (Cien mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión, con carácter de revolvente.
<b>Plazo de Vigencia:</b>	El Programa de BonHiTos tendrá una vigencia de 3 (tres) años, y cada Emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.
<b>Valor Nominal de los Certificados:</b>	\$10.00 (diez pesos 00/100 M.N.) cada uno o 10 (diez) UDIS en su caso.
<b>Plazo de las Emisiones:</b>	Será determinado por acuerdo de HiTo, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 8 años ni mayor a 33 años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.
<b>Monto de las Emisiones y Certificados en Circulación:</b>	Se contempla que cada una de las Emisiones al amparo del Programa sean colocadas mediante una colocación inicial y colocaciones posteriores de BonHiTos con iguales características de esa misma Emisión que, en consecuencia, incrementarán el monto en circulación de los BonHiTos de esa misma Emisión hasta el monto total autorizado. Lo anterior, sujeto a lo que se revele en el Suplemento correspondiente a cada una de las Emisiones.
<b>Precio de Colocación:</b>	Los BonHiTos de cada Emisión podrán colocarse a la par, es decir, a su valor nominal de \$10.00 (diez pesos 00/100 M.N.), o 10 (diez) UDIS a descuento, es decir, a un precio inferior de su valor nominal, o bien a premio, es decir por encima de su valor nominal, según lo acuerde el Fiduciario Emisor con el Intermediario Colocador. En caso de que una colocación sea a premio, HiTo podrá suspender el proceso de bursatilización de nuevos créditos bajo esa Emisión, exceptuando las solicitudes de bursatilización de Créditos que ya estén en trámite. Si posteriormente el precio de los BonHiTos en el mercado secundario se sitúa a descuento, HiTo podrá reanudar la bursatilización de nuevos Créditos al amparo de esa Emisión.
<b>Forma de Colocación:</b>	Los BonHiTos se colocarán en oferta pública mediante procesos de subasta.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los BonHiTos únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar:</b>	Los Fideicomisos Centro de Capital respecto del remanente patrimonial del Patrimonio Fideicomitado que resulten a la terminación del Fideicomiso Emisor respectivo tras haberse liquidado los adeudos a favor de los Tenedores de los BonHiTos.

*m*

*D*

**Acto Constitutivo:**

Las Emisiones de BonHiTos al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto se efectuarán por el Fiduciario Emisor con base en cada contrato constitutivo de los Fideicomisos Emisores, y conforme a los Títulos que documenten cada una de dichas Emisiones.

**Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los Certificados Fiduciarios Preferentes que los Fideicomisos Centro de Capital aporten al Fideicomiso Emisor respectivo, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Dichos Certificados Fiduciarios Preferentes que los Fideicomisos Centro de Capital aporten al Fideicomiso Emisor respectivo estarán respaldados por Créditos cuya descripción y características, en su caso, se incluirán en el Suplemento relativo a la Emisión respaldada indirectamente por tales Créditos.

**Bienes, Derechos y Valores Fideicomitados aportados a los Fideicomisos Centro de Capital:**

El patrimonio de cada uno de los Fideicomisos Centro de Capital se integrará por los Créditos que sean cedidos por las Propietarias de los Créditos, así como por todos los derechos que deriven de los mismos, incluyendo sin limitar los derechos respecto de cualquier garantía hipotecaria o fiduciaria, seguros y coberturas que en su caso correspondan a cada Crédito.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Cada BonHiTo representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor, en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso Emisor y en los Títulos respectivos, desde la Fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los BonHiTos se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

**Amortización:**

El pago de los BonHiTos se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Título que documente cada Emisión.

**Amortización Anticipada:**

Los BonHiTos podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo establecido 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 BonHiTos 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 BonHiTos en circulación.

**Periodicidad de pago de rendimientos:**

La periodicidad del pago de los rendimientos de los BonHiTos se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Título que documente cada Emisión.

**Tasa de Interés:**

Será determinada en cada ocasión por acuerdo de HiTo, del Fiduciario Emisor y del Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada Emisión de BonHiTos al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.

**Fecha de Emisión:**

De acuerdo a los requerimientos de HiTo, 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.

*M*

*D*



**Régimen Fiscal:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los BonHiTos, 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 y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento respectivo, 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, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Salvo que se indique otra cosa en el Suplemento relativo a una Emisión en particular, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, fungirá como representante común para las Emisiones de BonHiTos.

HITO, LA FIDEICOMITENTE, LAS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN. 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 LÍQUIDOS AFECTADOS A DICHO FIDEICOMISO EMISOR.

LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONHITOS QUE SE EMITAN SE UTILIZARÁN EN ÚLTIMA INSTANCIA PARA ADQUIRIR CRÉDITOS (PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA Y QUE PODRAN SER COFINANCIADOS POR EL INFONAVIT) PAGO DE PASIVOS DE CRÉDITOS PREVIAMENTE CONSTITUIDOS PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA O REMODELACION QUE PODRÁN SER DE UN PERIODO DE MADURACIÓN RELATIVO POR LO QUE NO EN TODOS LOS CASOS SERÁ POSIBLE QUE EXISTA INFORMACIÓN HISTÓRICA SUFICIENTE EN CUANTO A SU COMPORTAMIENTO. CONSECUENTEMENTE, LA BONDAD DE LOS VALORES DEPENDERÁ ÚNICAMENTE DEL COMPORTAMIENTO DE TALES CRÉDITOS Y DE LA SOLIDEZ DE LA ESTRUCTURA. ASIMISMO, LAS CANTIDADES DE RECURSOS QUE SE DEBERÁN APORTAR POR LA FIDEICOMITENTE CENTRO DE CAPITAL PARA PROVEER LA SOLIDEZ DE LA ESTRUCTURA DEPENDEN DE UN ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL MODELO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS CREADO POR HITO, EL CUAL DETERMINA UN MONTO DE CAPITAL ECONÓMICO QUE SOPORTA LA ESTRUCTURA DEL BONHITO. EL MODELO DE HITO SE BASA EN LA APLICACIÓN DE LAS REGLAS EMITIDAS POR EL BANCO DE PAGOS INTERNACIONALES, A TRAVÉS DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN BANCARIA DE BASILEA, LAS CUALES SON DE RECIENTE APLICACIÓN Y POR TAL MOTIVO SE REQUERIRÁ DE TIEMPO PARA VALIDAR SUS RESULTADOS. NO OBSTANTE QUE EL MODELO CREADO POR HITO ES DE RECIENTE CREACIÓN, LA INFORMACIÓN DE DICHO MODELO ES PÚBLICA Y DISPONIBLE DE ANÁLISIS. HITO INFORMARÁ CONSTANTEMENTE AL PÚBLICO SOBRE EL COMPORTAMIENTO DEL MODELO Y ACTUALIZARÁ DICHO MODELO HACIENDO LOS AJUSTES NECESARIOS PERIÓDICAMENTE.



Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Handwritten mark or signature.

## INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los BonHiTos al amparo del Programa que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos de manera preventiva en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-4.15-2009-001, y son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del 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 19 de febrero de 2009

Autorización para su publicación. C.N.B.V. no. 153/78201/2009  
de fecha 9 de febrero de 2009

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV en [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página del fiduciario emisor [www.bnymellon.com](http://www.bnymellon.com) o con HiTo. Dicho documento también se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.



## ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	8
	1. Glosario de Términos y Definiciones .....	8
	2. Resumen Ejecutivo.....	17
	3. Factores de Riesgo.....	22
	4. Información de Carácter Público .....	35
	5. Información Pública Relevante relacionada con el Programa y las Emisiones al amparo del mismo.....	36
	6. Otros valores emitidos por los Fideicomisos Emisores.....	38
	7. Documentos de Carácter Público .....	39
II.	EL PROGRAMA	40
	1. Características del Programa.....	40
	2. Destino de los Fondos .....	44
	3. Plan de Distribución .....	45
	4. Gastos Relacionados con el Programa .....	46
	5. Funciones del Representante Común .....	47
	6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....	49
	1. Descripción General de la Operación.....	50
	2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores.....	57
	3. Estimaciones Futuras.....	85
	4. Fideicomitentes .....	85
	5. Deudores Relevantes .....	87
	6. Administradoras u Operadores.....	87
	7. Administradores Maestros.....	87
	8. Administradores Maestros Sustitutos.....	88
	9. Otros Terceros obligados .....	88
III.	EL MODELO DE HITO, PROCESOS Y EMISION Y PAGO DE BONHITOS	89
	1. Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos .....	89
	2. Validación de Proceso de Originación y Calificación de Administración de Crédito.....	95
	3. Emisión de los BonHiTos.....	97
	4. Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación de los BonHiTos.....	98
	5. Fuente de los Recursos para el Pago de la Emisión.....	98
	6. Acciones de recuperación .....	102
	7. Fideicomitentes Adherentes a los Fideicomisos Emisores.....	104
	8. Terminación de los Fideicomisos Centros de Capital .....	104
	9. Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación .....	105
	10. Tratamiento fiscal de los BonHiTos y de los Certificados Fiduciarios Preferentes.....	107
	11. Consecuencias por la Liquidación de HiTo.....	108
IV.	DESCRIPCIÓN DE HITO	109
	1. Historia y Desarrollo de HITO (cifras en miles de pesos).....	109
	2. Descripción del Negocio .....	109
V.	ADMINISTRACIÓN	111
	1. Auditores Externos.....	111
	2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés .....	111
VI.	PERSONAS RESPONSABLES	112
VII.	ANEXOS	117

*Handwritten mark*

1. Opinión Legal.....	117
2. Políticas de Elegibilidad.....	118

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 The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, HiTo, S.A.P.I. de C.V. o por cualquier otra institución que en su caso funja como fiduciario, Fideicomitente Adherente, como Representante Común o como Intermediario Colocador.

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

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

"Administrador(a)"	Significa aquellas (i) Sociedades Financieras de Objeto Limitado, (ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, (iii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas o (iv) Instituciones de Banca Múltiple que aporten Créditos a los Fideicomisos Centro de Capital y que mantengan la administración de los mismos de acuerdo con los Contratos de Administración que al efecto celebren con los Fideicomisos Centro de Capital, o bien, cualquier Administrador Substituto.
"Administrador Substituto"	Significa aquellas (i) Sociedades Financieras de Objeto Limitado, (ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, (iii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas o (iv) Instituciones de Banca Múltiple con la que los Fideicomisos Centro de Capital tienen celebrados contratos de Administrador Substituto, o bien cualquier entidad que al efecto lo substituya conforme a dichos contratos.
"Administrador Maestro"	Significa aquella entidad que funja como administrador maestro encargado de supervisar y vigilar las actividades llevadas a cabo por las Administradoras de acuerdo con los Contratos de Administración Maestra que al efecto celebren con los Fideicomisos Centro de Capital.
"Administrador Maestro Substituto"	Significa aquella entidad que funja como administrador maestro sustituto encargado de suplir al Administrador Maestro de acuerdo con los Contratos de Administración Maestra Sustitutos que al efecto celebren con los Fideicomisos Centro de Capital.
"Agencias Calificadoras"	Significa Fitch, Moody's y/o S&P o cualquier otra entidad que las substituya.
"Aportación de Capital"	Significa, aquellas inversiones de capital hechas por las Fideicomitentes Centro de Capital a los Fideicomisos Centro de Capital, las cuales estarán representadas por los Certificados Residuales, y que formarán parte del Efectivo Fideicomitado para cada Fondo Producto, las cuales podrán utilizarse para liquidar Créditos, en el entendido de que dichas cantidades (i) se mantendrán dentro de la Subcuenta de Aportación de Fondo Producto, (ii) dichas inversiones no deberán representar en su conjunto una cantidad inferior al equivalente en Pesos al Nivel Mínimo de Capital.
"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.
"Bancos"	Significa cualquier institución de banca múltiple.



"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios"	Significa la calificación otorgada a los BonHiTos por las Agencias Calificadoras.
"Cantidad Pagadera de Intereses"	Significa, en relación con los BonHiTos y cada Fecha de Pago, el monto de intereses generados a la Tasa de Interés Anual respecto del Saldo de Principal de los BonHiTos durante el período de intereses de que se trate.
"BonHiTos"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios que se emitan por el Fiduciario Emisor conforme al presente Programa, de conformidad con los artículos 63 y 64 de la LMV, y que deberán contener términos y condiciones similares a los previstos por los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan los Fideicomisos Centro de Capital a favor de los Fideicomisos Emisores.
"Certificados Fiduciarios"	Significa conjuntamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y los Certificados Fiduciarios Subordinados.
"Certificados Fiduciarios Preferentes"	Significa los certificados fiduciarios que emitan los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales se aportarán a los Fideicomisos Emisores.
"Certificados Fiduciarios Subordinados"	Significa los certificados fiduciarios que emitan los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales representan el Monto de Mezanine aportado por la Fideicomitente Centro de Capital al Fideicomiso Centro de Capital de que se trate, los cuales se entregarán a dicha Fideicomitente Centro de Capital.
"Certificados Residuales"	Significa las constancias que emitan los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales representan la Aportación de Capital aportada por la Fideicomitente Centro de Capital del Fideicomiso Centro de Capital de que se trate, los cuales se entregarán a dicha Fideicomitente Centro de Capital.
"Clientes"	Significa toda persona física que reciba un Crédito por parte de una Originadora mediante la celebración de un contrato de Crédito, así como cualquier persona obligada a realizar pagos conforme a dicho contrato, incluyendo cualquier persona que actué como co-acreditada, o de cualquier otra forma.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Cobranza"	Significa, con respecto a todos los Créditos, el monto total de las cantidades que sean pagadas a las Administradoras por los Clientes en términos de los respectivos Contratos de Apertura de Crédito, y que las Administradoras depositen en las Cuentas de Cobranza de los Fideicomisos Centro de Capital, incluyendo sin limitar los montos relacionados con prepagos de los Créditos.
"Cobertura Hipotecaria"	Significa, respecto de aquellos Créditos que cuenten con ella, cualquier tipo de garantía de recuperación otorgada por cualquier entidad,

incluyendo sin limitar a la Garantía por Incumplimiento otorgada por la SHF, a favor de la Fideicomitente, cuyos derechos respecto de dichos Créditos serán cedidos por la Fideicomitente al Fideicomiso Centro de Capital.

“Cofinanciamiento”	Significa, aquella modalidad bajo la cual un Crédito es otorgado por una Originadora para la adquisición de una vivienda y respecto del cual el INFONAVIT otorga igualmente un crédito para fondear la adquisición de esa misma vivienda. Los recursos derivados de la colocación de los BonHiTos que se emitan se utilizarán en última instancia para fondear solamente la parte de crédito otorgada por la Originadora, siendo independiente en su otorgamiento, fondeo y administración la parte del crédito que otorga el INFONAVIT.
“Colocación”	Significa la colocación entre el gran público inversionista de los BonHiTos emitidos por el Fiduciario Emisor.
“Contrato de Administración”	Significa aquellos Contratos de Administración, Comisión Mercantil y Depósito que celebren los Fideicomisos Centro de Capital con las Administradoras, para administrar y realizar las labores de cobranza de los Créditos.
“Contrato de Administración Maestra”	Significa aquellos Contratos de Administración Maestra que celebren los Fideicomisos Centro de Capital con los Administradores Maestros, con la comparecencia de HiTo mediante los cuales estos últimos supervisen y vigilen las actividades llevadas a cabo por las Administradoras.
“Contrato de Administración Maestra Sustituto”	Significa aquellos Contratos de Administración Maestra que celebren los Fideicomisos Centro de Capital con los Administradores Maestros y en los cuales comparezca HiTo y el Administrador Maestro Sustituto, mediante los cuales estos últimos suplirán en su caso a los Administradores Maestros en sus labores de supervisión y vigilancia de las actividades llevadas a cabo por las Administradoras.
“Contrato de Apertura de Crédito”	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria o garantía fiduciaria que el Originador, con recursos de la Fideicomitente Centro de Capital, haya celebrado o celebró con los Clientes, ante un notario público, en los que, entre otras cosas y dependiendo el tipo de contrato, se (i) documenta el otorgamiento del Crédito en favor del Cliente y el adeudo del Cliente respecto del Crédito, (ii) en su caso, constituya la Hipoteca respectiva sobre la vivienda de que se trate, a efecto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Cliente, derivadas de dicho Crédito, (iii) en su caso conste la constitución de una garantía fiduciaria sobre el Crédito (iv) haga constar la Cesión y (v) contemple la posibilidad de que la Fideicomitente Centro de Capital pueda realizar prepagos en especie mediante la entrega de BonHiTos al titular de los derechos de cobro del Crédito.
“Contrato de Fideicomiso Emisor”	Significa cada uno de los contratos de fideicomiso al amparo de los cuales se harán las Emisiones de los BonHiTos que en su momento celebrarán por una parte HiTo, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente o como estructurador de la operación, según sea el caso,





las Fideicomitentes Adherentes, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor (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.

"Crédito"	Significa aquellos créditos simples con interés y garantía hipotecaria o garantía fiduciaria que las Originadoras celebren con los Clientes mediante un Contrato de Apertura de Crédito, pudiendo ser bajo la modalidad de cofinanciamiento con el Infonavit, los cuales la Fideicomitente Centro de Capital cederá de tiempo en tiempo al Fideicomiso Centro de Capital para formar parte del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, incluyendo, sin limitación, todos los frutos y productos de los mismos, sus accesorios, incluyendo los Seguros, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados que la Fideicomitente Centro de Capital ceda al Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso. Centro de Capital de conformidad con lo establecido en dicho Contrato.
"Créditos Defectuosos"	Significa cualquier Crédito en el que HiTo detecte que la información proporcionada por el Cliente sea incorrecta, alterada o falsa, incluyendo aquellos Créditos que sean producto de acciones de simulación o fraudulentas.
"Créditos Vencidos"	Significa, un Crédito con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso).
"Cuenta de Fondo Producto"	Significa la o las cuentas en pesos que el Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital establezca, en las cuales (i) se mantendrán y reinvertirán, en Inversiones Elegibles los Recursos por Producto (incluyendo las Aportaciones de Capital y el Monto de Mezanine), y (ii) se aplicarán los recursos para llevar a cabo el pago de los Certificados Fiduciarios y los Certificados Residuales emitidos al amparo de un Fondo Producto.
"Cuenta de Cobranza"	Significa las cuentas en Pesos que el Fiduciario estableció para que las Administradoras depositen el monto total de la Cobranza, y en las cuales se llevará a cabo la Conciliación.
"Cuenta Indeval"	Significa la cuenta que el Fideicomiso Centro de Capital mantendrá en Indeval para efectos de recibir los Prepagos con BonHiTos que en su caso se prevean en los Fideicomisos Emisores y en los Fideicomisos Centro de Capital.
"Día Hábil"	Significa, cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas, las instituciones de crédito conforme al calendario que anualmente publica la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Efectivo Fideicomitado"	Significa cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Emisor.

"Emisión"	Significa cualesquiera de las emisiones de BonHiTos al amparo del Programa.
"Fecha de Emisión"	Significa la fecha en que se emitan los BonHiTos de conformidad con el Suplemento de cada Emisión.
"Fecha de Pago"	Significa el día primero de cada mes durante la vigencia de los BonHiTos o aquella otra fecha que determine el Fideicomiso Emisor.
"Fecha de Vencimiento"	Significa la fecha de vencimiento de cada Emisión.
"Fideicomisos Centro de Capital"	Significa cada uno de los fideicomisos irrevocables constituidos por las Fideicomitentes Centro de Capital, las cuales adquieren los Créditos y emiten Certificados Fiduciarios Preferentes a los Fideicomisos Emisores.
"Fideicomiso Emisor"	Significa cada uno de los fideicomisos que lleve a cabo Emisiones de BonHiTos al amparo del presente Prospecto.
"Fideicomisarios del Fideicomiso Emisor"	Significan, en su carácter de fideicomisarios en primer lugar, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores de los BonHiTos únicamente con respecto al reembolso del valor nominal y/o saldos insolutos de los mismos y los rendimientos que devenguen. Lo anterior, en el entendido que los Fideicomisos Centro de Capital serán fideicomisarios en segundo lugar respecto de los remanentes patrimoniales del Patrimonio Fideicomitado que resulten a la terminación del Fideicomiso Emisor respectivo tras haberse liquidado los adeudos a favor de los Tenedores de los BonHiTos.
"Fideicomitente"	Los Fideicomisos Centro de Capital constituidos por (i) Sociedades Financieras de Objeto Limitado, (ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, (iii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas y/o (iv) Instituciones de Banca Múltiple, que sean, cualesquiera de las anteriores, legítimos propietarios de Créditos y/o que realicen la aportación al Fideicomiso Emisor.
"Fideicomitentes Centro de Capital"	Significan aquellas personas físicas o morales, incluyendo sin limitar los Originadores o Propietarios de los Créditos y los ceda al Fideicomiso Centro de Capital en su carácter de Fideicomitente e HiTo en su caso.
"Fideicomitentes Adherentes"	Significan los Fideicomisos Centro de Capital que se adhieran a un Fideicomiso Emisor.
"HiTo"	Significa HiTo, S.A.P.I. de C.V.
"Fiduciario Emisor"	Significa aquella institución designada para actuar como fiduciario en los Fideicomisos Emisores, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, siendo The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, el fiduciario de los Fideicomisos Emisores correspondientes a las dos emisiones iniciales de BonHiTos.
"Fiduciario Centro de Capital"	Significa aquella institución designada para actuar como fiduciario en los Fideicomisos Centro de Capital, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, siendo Banco Invex, S.A.,

	Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, el fiduciario de los primeros Fideicomisos Centro de Capital.
"Fitch"	Significa la Agencia Calificadora denominada Fitch de México, S.A. de C.V.
"Fondo Producto"	Significa aquella porción del Patrimonio Fideicomitado de los Fideicomisos Centro de Capital que consiste en (i) los Créditos aportados por la Fideicomitente Centro de Capital al Fideicomiso Centro de Capital respectivo de acuerdo con lo señalado en dichos instrumentos y (ii) el Efectivo Fideicomitado que se mantenga en cada cuenta de dicho Fondo Producto, los cuales correspondan y respalden a cada una de las emisiones privadas de Certificados Fiduciarios y de los Certificados Residuales.
"Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes"	Significa, respecto de aquellos Fondos Productos que cuenten con ella, aquella garantía otorgada por cualquier Persona, incluyendo sin limitar a la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la SHF, a favor de los Tenedores Preferentes respecto del pago de intereses y de principal establecidos en los Certificados Fiduciarios Preferentes.
"Garantía de Pago Oportuno" o "GPO"	Significa el apoyo crediticio otorgado por la SHF a los Certificados Fiduciarios.
"Garantía por Incumplimiento"	Significa, aquélla garantía por incumplimiento que la SHF o cualquier otra Persona le ha otorgado a los Clientes, en virtud de la cual el Garante se obliga a pagar al Fideicomitente Centro de Capital las pérdidas que se generen de cada Crédito hasta por una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito respecto de su saldo insoluto de principal e intereses ordinarios. En caso de que la Vivienda se venda o el Crédito respecto al que haya atrasos se termine, de conformidad con lo aprobado por la garante, esta podrá elegir entre pagar el menor de los siguientes (i) una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito del saldo insoluto de principal e intereses ordinarios del Crédito; y (ii) la diferencia entre una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito del saldo insoluto de principal e intereses ordinarios del Crédito y la cantidad efectivamente recibida de la venta de la Vivienda o de cualquier otra realización o disposición de la Vivienda aprobada por la garante.
"Gobierno Federal"	Significa el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos.
"INDEVAL"	Significa el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Intermediario Colocador"	Significa Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como intermediario colocador de los BonHiTos, o aquel intermediario que participe en tal carácter en la Emisión respectiva.
"INFONAVIT"	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

"Inversiones Permitidas"	Significa la inversión del Efectivo Fideicomitado por parte del Fiduciario Emisor, 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 BonHiTos, ya sea en directo o a través de operaciones de reporte.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto de Mezanine"	Significa, aquellas cantidades que se determine en las características de la Emisión como parte del fondeo de los Créditos, mismas que serán aportadas por la Fideicomitente del Centro de Capital y estarán representadas por los Certificados Fiduciarios Subordinados, y que formarán parte del Efectivo Fideicomitado para cada Fondo Producto, en el entendido de que dichas cantidades se mantendrán dentro de la Subcuenta de Aportación de Fondo Producto. La forma de amortización del Monto de Mezanine se establecerá en los contratos por los cuales se establezcan los Fideicomisos Centro de Capital y en su caso dicha información se revelará en los suplementos de las Emisiones realizadas al amparo del Programa.
"Monto de Pago de Interés"	Significa el monto que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los BonHiTos en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Título que documente dichos BonHiTos.
"Moody's"	Significa la Agencia Calificadora denominada Moody's de México, S.A. de C.V.
"Nivel Mínimo de Capital"	Significa, un monto mínimo de capital que aportará la Fideicomitente del Centro de Capital o la Propietaria de Créditos, según sea el caso, a cada Fondo Producto de acuerdo a lo que al efecto se establezca en los contratos por los cuales se constituyan los Fideicomisos Centro de Capital, teniendo como mínimo una cantidad equivalente al monto de los 20 (veinte) Créditos con mayor saldo insoluto de principal de un Fondo Producto en el momento que HiTo lo determine.
"Originador(as)"	Significa cualquier (i) Sociedad Financiera de Objeto Limitado, (ii) Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (iii) Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada o (iv) Institución de Banca Múltiple que otorgue Créditos a los Clientes.
"Pagos"	Significan los pagos de principal e intereses de los BonHiTos que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago.
"Patrimonio Fideicomitado"	Significa el patrimonio de un Fideicomiso Emisor que se integrará por el Efectivo Fideicomitado y el conjunto de Certificados Fiduciarios Preferentes, junto con sus frutos, productos y accesorios.

"Peso", "Pesos" o "\$"	Significa la Moneda de curso legal en México.
"Prepago con BonHiTos"	Significa, el prepago de los Créditos que en términos de lo establecido en los respectivos Fideicomisos Centro de Capital, podrá realizar la Fideicomitente Centro de Capital mediante la entrega de BonHiTos a través de traspasos libres de pago efectuados en la Cuenta Indeval, en el entendido de que el Fiduciario únicamente recibirá dichos BonHiTos previa instrucción que al efecto reciba de parte de HiTo, ya sea por escrito o mediante el Sistema HiTo.
"Programa"	Significa el Programa de BonHiTos implementado por HiTo, el cual se describe en el presente Prospecto.
"Propietaria de Créditos"	Significa aquella persona física o moral que sea propietaria de Créditos y de los derechos derivados de éstos que ceda al Fideicomiso Centro de Capital en su carácter de Fideicomitente de dicho fideicomiso.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto de colocación que implementa el Programa de los BonHiTos.
"Reserva de Efectivo"	Significa aquella cantidad que de manera mensual HiTo determine e informe al Fiduciario del Centro de Capital mediante el Sistema HiTo, la cual nunca será menor al monto del Primer Pago, según dicho término se define en los Fideicomisos Centro de Capital.
"RPC"	Significa, el Registro Público de Comercio.
"RPP"	Significa, el Registro Público de la Propiedad.
"RPPC"	Significa el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
"Representante Común"	Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión efectuada al amparo del Programa, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Salvo que se indique otra cosa en el Suplemento relativo a una Emisión en particular, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, fungirá como representante común para las Emisiones de BonHiTos.
"Relación Crédito-Valor de Vivienda"	Significa, para cualquier Crédito, y en cualquier momento, la fracción, expresada como porcentaje, cuyo numerador será el Saldo Insoluto de Principal de dicho Crédito a su fecha de otorgamiento, y cuyo denominador será el valor de avalúo y en su caso el monto de la compraventa de la vivienda, mismo que se hará en la denominación en la que fue otorgado el Crédito (Pesos o UDIS). Para el caso de los Créditos bajo la modalidad de Cofinanciamiento el numerador considera además del saldo del Crédito, el saldo del crédito otorgado por el INFONAVIT.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.




"SHF"	Significa la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, o cualquier entidad que la sustituya.
"Sistema HiTo"	Significa el sistema electrónico desarrollado, creado, instalado y administrado por HiTo para la originación, administración, bursatilización y cobranza de Créditos, mediante el cual HiTo girará instrucciones a los Fiduciarios de los Fideicomisos Centro de Capital y a los Fiduciarios de los Fideicomisos Emisores.
"SOFOL" o "SOFOLÉS"	Significa una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
"SOFOM" o SOFOMES"	Significa, una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada o una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
"Subcuenta de Aportación de Fondo Producto"	Significa la subcuenta de cada una de las Cuentas de Fondo Producto que al efecto establezca el fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital por instrucciones de HiTo, en la cual se mantendrán tanto las aportaciones registradas como Aportaciones de Capital como los Montos de Mezanine, para su utilización de acuerdo a lo establecido en dicho instrumento.
"Suplemento"	Significa cualquier suplemento correspondiente a una Emisión de BonHiTos al amparo del Programa.
"S&P"	Significa Standard & Poor's México, S.A. de C.V.
"Tasa de Interés Anual"	Significa la tasa de interés aplicable a cada Emisión de BonHiTos al amparo del presente Prospecto, la cual se establecerá en cada uno de los Títulos.
"Tenedor"	Significa cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de BonHiTos.
"Título"	Significa el título que ampare cada Emisión de BonHiTos.
"UDI"	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 adición de disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley de Impuestos Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco.
"Vencimiento Anticipado de BonHiTos"	Significa que en cada Fecha de Pago, el Fideicomiso Emisor podrá efectuar vencimientos anticipados de los BonHiTos que determine.

Este Prospecto y los respectivos suplementos podrán consultarse en Internet en las siguientes direcciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), y [www.bnymellon.com](http://www.bnymellon.com) o directamente con HiTo.



## 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 BonHiTos.

Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección titulada "Factores de Riesgo".

### ***Breve Descripción de la Operación***

El propósito de la presente operación es la bursatilización continua de Créditos cedidos por las Fideicomitentes Centro de Capital y agrupados en los Fideicomisos Centro de Capital (Fideicomitentes Adherentes de los Fideicomisos Emisores) mediante la implementación del sistema desarrollado por HiTo para realizar ofertas de BonHiTos, mismos que serán emitidos a través de los Fideicomisos Emisores. Cada uno de los Fideicomisos Emisores se celebrará a efecto de realizar una Emisión al amparo del Programa, pero cuyo subyacente se basará indirectamente en Créditos con características comunes.

Para lograr lo anterior cada una de las Fideicomitentes Centro de Capital, aportará a cada Fideicomiso Centro de Capital los Créditos que haya fondeado con recursos propios (en su totalidad o bien para el caso de Créditos bajo el esquema de Cofinanciamiento, solamente la parte fondeada por la Originadora), y el Fideicomiso Centro de Capital, previa calificación de riesgo de los Créditos que le sean cedidos, emitirá Certificados Fiduciarios Preferentes para su inmediata entrega a los Fideicomisos Emisores, atendiendo al tipo de producto conforme al cual se otorgó el Crédito. Finalmente, el Fiduciario Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor, es decir, con base en los Certificados Fiduciarios Preferentes que haya recibido de los Fideicomisos Centro de Capital llevará a cabo las Emisiones de los BonHiTos para su colocación entre el gran público inversionista. Ver "*III. La Operación de Bursatilización - 1. Descripción General de la Operación*".

Los recursos derivados de la Emisión y Colocación de los BonHiTos se destinarán por el Fideicomiso Emisor para el pago de la aportación de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fideicomiso Centro de Capital, los cuales se utilizarán a su vez para pagar la contraprestación de la cesión de los Créditos de cada Fideicomitente Centro de Capital al respectivo Fideicomiso Centro de Capital, menos aquellos conceptos que en su caso se establezcan en los Fideicomisos Centro de Capital. Para una descripción cronológica del proceso de originación y emisión de BonHiTos, ver "*III. La Operación de Bursatilización - 1. Descripción General de la Operación - Flujo de Operación para Créditos susceptibles de ser Bursatilizados por el Producto HiTo*".

Para realizar cada Emisión bajo el Programa, se celebrarán diversos contratos de Fideicomiso Emisores con aquellas instituciones fiduciarias que al efecto HiTo determine, en el entendido de que cada Fideicomiso Emisor únicamente podrá obtener Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital cuyo subyacente tenga las mismas características respecto de denominación y plazo de los Créditos que integrarán cada uno de los diversos Fondos Producto de los Fideicomisos Centro de Capital. Ver "*III. La Operación de Bursatilización - 2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores - Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor y Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Centro de Capital*".

Asimismo, el Fiduciario Centro de Capital podrá emitir Certificados Fiduciarios Subordinados y Certificados Residuales con cargo al respectivo Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto. Los Certificados Residuales documentarán las Aportaciones de Capital que la Fideicomitente Centro de Capital efectúe al Fideicomiso Centro de Capital.

Los Créditos aportados a cada Fideicomiso Centro de Capital reunirán los criterios de elegibilidad establecidos en las políticas de elegibilidad que HiTo establezca. Ver "*Anexo 2 - Políticas de Elegibilidad*". Para el caso de que alguno de los Créditos no reúna dichos criterios, o bien, se haya



proporcionado información inexacta o falsa respecto de tales Créditos, la Fideicomitente Centro de Capital que haya aportado el Crédito respectivo estará obligada a readquirir dicho Crédito o en su caso sustituirlo por uno en igualdad de condiciones y que deberá ser previamente valorado y autorizado por HiTo.

Los Clientes bajo los Créditos pagarán el principal, intereses, comisiones y accesorios que adeuden bajo dichos Créditos en las cuentas para tal efecto establecidas de conformidad con lo dispuesto en los respectivos Contratos de Apertura de Crédito, y posteriormente las Administradoras, en términos de lo establecido en los respectivos Fideicomisos Centro de Capital depositarán el producto de la Cobranza en las respectivas Cuentas de Cobranza.

Cada una de las Emisiones al amparo del Programa tendrá como subyacente directo Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales a su vez representarán una parte alicuota de un conjunto de Créditos con características similares (créditos para la adquisición de vivienda, pago de pasivos previamente constituidos para la adquisición de una vivienda, así como para remodelación), en función del tipo de producto de Crédito. Para el caso de Créditos con "Cofinanciamiento", el crédito otorgado por la Originadora, comparte a prorrata la garantía hipotecaria en proporción a la parte del fondeo que otorga el INFONAVIT.

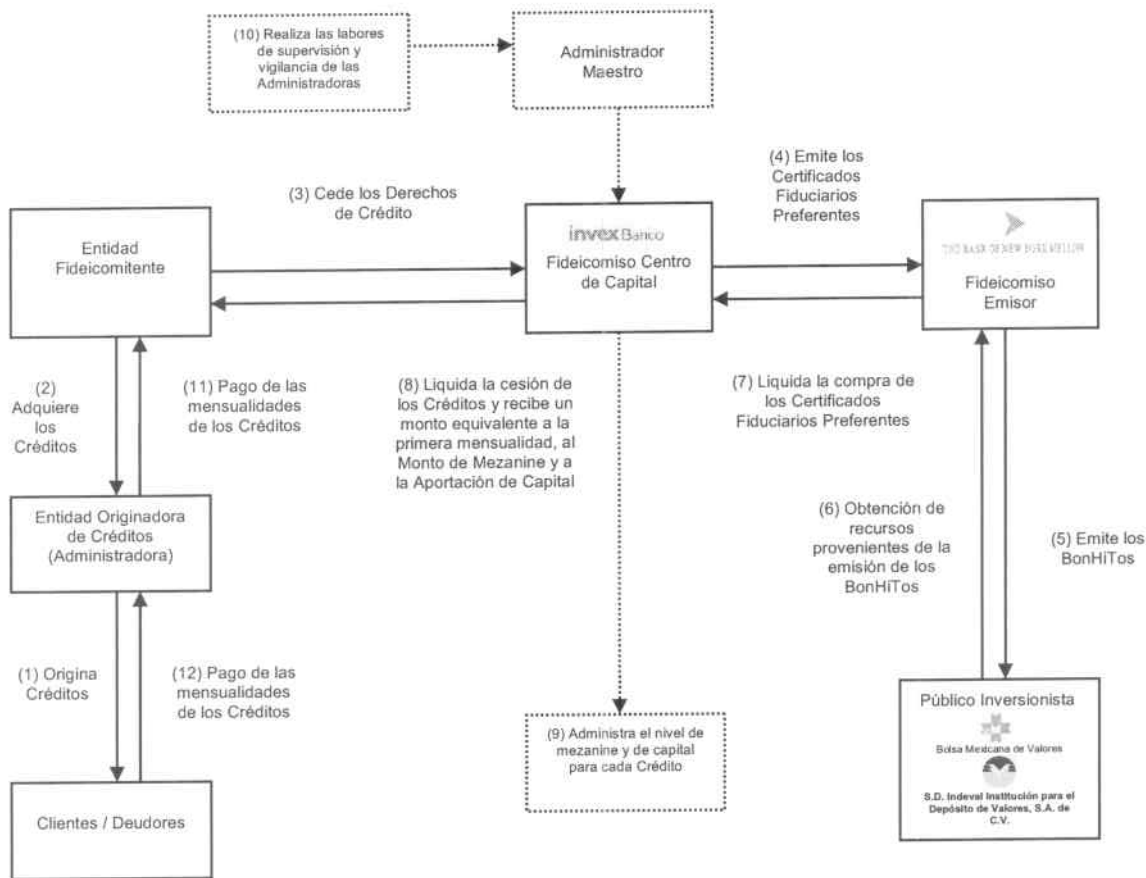
Cada una de las Emisiones contará con su propio Suplemento, mismo que se actualizará cada que se realice una nueva colocación. Lo anterior, debido a que se contempla que cada Emisión será colocada mediante una oferta inicial y múltiples reaperturas posteriores sin exceder su monto máximo durante un periodo de 3 (tres) años; de manera tal que cualesquier BonHiTo colocado en cualesquiera de tales reaperturas será fungible con los BonHiTos de esa misma Emisión que se encuentren en circulación.

Para cada una de las ofertas o reaperturas de una misma Emisión (tanto la oferta inicial como las subsecuentes) se publicará el aviso de convocatoria a subasta y aviso de oferta respectivo. En tales avisos se dará a conocer el monto de BonHiTos a ser objeto de oferta en esa ocasión, el monto de BonHiTos en circulación de esa Emisión e información general sobre los Créditos subyacentes.

En cada Suplemento se incluirá aquella información relativa a los Créditos que indirectamente serán la fuente de pago de esa Emisión. Como se señala, dicha información se actualizará cada que se realice una nueva colocación, así como las calificaciones y opiniones legales que en su caso resulten necesarias actualizar.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa podrá contar, en su caso, con garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente. En específico HiTo, dependiendo del desarrollo de sus operaciones podrá, para el beneficio de todas las Emisiones constituir un fondo consistente en un fideicomiso de cobertura con cargo a parte de los recursos que HiTo obtiene de la Fideicomitente Centro de Capital por concepto de comisiones. En caso que dicho fondo o fideicomiso de cobertura se constituya, dicha circunstancia se señalará en los Suplementos respectivos.

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluye el siguiente diagrama en el que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:



## HiTo

HiTo, S.A.P.I. de C.V. ("HiTo") es una empresa que se constituyó mediante escritura pública número 9,740 de fecha 7 de abril de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Talavera Autrique, Notario Público número 221 del Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 331,272, originalmente constituida con el nombre de Servicios Administrativos HT, S.A. de C.V. Posteriormente, mediante escritura pública número 19,210 de fecha 27 de noviembre de 2006 HiTo cambió su denominación y se transformó en una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable (S.A.P.I. de C.V.), con miras a convertirse en una empresa pública en el futuro.

HiTo tiene por objeto proporcionar a las SOFOLES, SOFOMES y bancos que así lo requieran, servicios de sistemas tecnológicos, asesoría, administración, comercialización, y demás servicios relacionados para fortalecer y agilizar la originación y administración de Créditos e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

La misión de HiTo consiste en hacer más accesible los mecanismos de financiamiento de viviendas para todos los mexicanos mediante la disminución de los costos de fondeo de las Originadoras y/o Fideicomitentes Centro de Capital, reduciendo así los costos de financiamiento para las personas que soliciten un Crédito destinado para adquirir y remodelar o pagar el pasivo de un crédito previamente constituido para adquirir una vivienda.

HiTo es una empresa privada, no es un regulador ni es originador, promotor o garante de Créditos.

**Información financiera de HiTo**

La información financiera de HiTo se incluye únicamente como referencia del desempeño financiero de HiTo; lo anterior, en virtud de que no existe dependencia respecto de dicha sociedad ni de las obligaciones de los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan los Fideicomisos Centro de Capital, ni de las obligaciones de los BonHiTos que emitan los Fideicomisos Emisores.

HiTo, S.A.P.I. de C.V.  
(antes Servicios Administrativos HT, S. A. de C. V.)



<b>Balance General</b>	
al 31 de octubre de 2008	
(cifras en pesos)	
<b>Oct-08</b>	
<b>Activo</b>	
Efectivo e inversiones temporales	16,155,201
Cuentas por Cobrar	2,950,016
Impuestos por recuperar	7,256,588
Depósitos en Garantía	337,735
Pagos Anticipados (neto)	116,645
<b>Total</b>	<b>26,816,185</b>
Activo Fijo	1,322,603
Intangible – Neto	188,453,279
Impuestos Diferidos	51,208,133
Fideicomiso en Garantía	12,723,435
<b>Total Activo</b>	<b>280,523,635</b>
<b>Pasivo</b>	
Cuentas por pagar y otros gastos acumulados	75,273,117
<b>Total Pasivo</b>	<b>75,273,117</b>
<b>Capital Contable</b>	
Capital Social	300,050,000
Prima en Venta de Acciones	33,953,258

Resultado de Ejercicios Anteriores	-63,041,501
Resultado del Ejercicio	-75,560,568
Otras Cuentas de Capital	9,849,329
<i>Total Capital Contable</i>	<i>205,250,518</i>
<b>Total Pasivo + Capital Contable</b>	<b>280,523,635</b>

### ***Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación***

Como se describe en el presente Prospecto y de conformidad con lo estipulado en los documentos que instrumentarán todo el esquema, HiTo presta diversos servicios a favor de todos los participantes involucrados en la operación, hasta el vencimiento de los BonHiTos a favor del Fideicomiso Emisor y representante común de tenedores. Asimismo, HiTo asiste a los Fideicomisos Centros de Capital en la administración y aplicación de los recursos derivados de la cobranza de los Créditos.

No obstante lo anterior, las gestiones de administración y cobranza de los Créditos (incluyendo administración y venta de los Inmuebles Adjudicados para el caso de incumplimiento) y los contactos directos con los deudores y clientes de las Originadoras o de las Fideicomitentes Centro de Capital son llevadas a cabo por las Administradoras y a favor del Fideicomiso Centro de Capital que adquiere el Crédito respectivo.

Dentro del objeto primordial de HiTo en hacer más accesible los mecanismos de financiamiento de viviendas para todos los mexicanos mediante la disminución de los costos de fondeo de las Originadoras y/o Fideicomitentes Centro de Capital, HiTo provee a tales Originadoras o Fideicomitentes Centro de Capital de la plataforma y sistemas necesarios para lograr fortalecer y agilizar la y administración de Créditos e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

Para lograr lo anterior, HiTo presta distintos servicios a favor de las Originadoras o Fideicomitentes Centro de Capital, dentro de la estructura, ya sea de manera directa a tales Originadoras o Fideicomitentes Centro de Capital, indirectamente asistiendo a otras partes involucradas en la operación, tales como las instituciones fiduciarias que fungen como fiduciarias en los Fideicomisos Centro de Capital o en los Fideicomisos Emisores.

Consecuentemente, se pueden clasificar las funciones y servicios de HiTo como servicios generales y de capacitación a las Originadoras, constitución de vehículos necesarios en el proceso de bursatilización de Créditos, coordinación de los participantes involucrados, servicios relativos al proceso de bursatilización, servicios relativos a la administración y cobranza de los Créditos y servicios relativos con los BonHiTos emitidos al amparo del Programa.

Para una descripción detallada de las funciones de HiTo dentro de la estructura de la operación así como sus responsabilidades ver "IV. El Modelo de HiTo, Procesos y Emisión y Pago de BonHiTos – 9. Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación".

**HITO, LA FIDEICOMITENTE, LAS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A HITO, A LAS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL REPRESENTANTE COMÚN Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR 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 LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.**



### 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 BonHiTos. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los BonHiTos, al Fiduciario Emisor, a HiTo, a las Fideicomitentes Adherentes, a los Fideicomisos Centro de Capital y/o a cualquier Originadora. 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 BonHiTos 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 BonHiTos podría verse afectado en forma adversa.*

*Factores de Riesgo relacionados con los Fideicomisos Centro de Capital y sus Activos Subyacentes*

#### a) Falta de Información Histórica respecto de los Créditos

Como se advierte a los inversionistas en la carátula del presente Prospecto, los recursos derivados de la colocación de los BonHiTos que se emitan se utilizarán últimamente para fondear Créditos con un periodo de maduración relativo, por lo que no en todos los casos será posible que exista información histórica suficiente en cuanto a su comportamiento. En caso de que dicha información exista, se revelará en el Suplemento. Consecuentemente, la bondad y calidad crediticia de los valores dependerá en última instancia en el comportamiento de tales Créditos de reciente otorgamiento o con un periodo de maduración breve y de la solidez de la estructura.

Sin perjuicio de que durante la vigencia de cada una de las emisiones al amparo del Programa se revelará información en el Suplemento correspondiente sobre el comportamiento de los Créditos fondeados con las emisiones de BonHiTos, dicha información se irá revelando y actualizando en el tiempo por lo que no se puede asegurar que dicha información será oportuna para aquellos inversionistas que ya hayan adquirido BonHiTos con anterioridad.

El riesgo señalado en este inciso será aplicable tanto para la colocación inicial relativa a una Emisión en particular como para todas las ulteriores colocaciones de BonHiTos de esa misma Emisión, es decir, toda vez que cada Emisión se colocará mediante una oferta y colocación inicial y ofertas y colocaciones posteriores de BonHiTos de esa misma Emisión y en consecuencia fungibles, cada colocación (desde la inicial hasta la última colocación de esa Emisión) implica el fondeo de Créditos de reciente otorgamiento que carecen de información histórica.

Si bien puede darse el caso que una Emisión de BonHiTos pueda indirectamente estar respaldada por Créditos originados con cierta anticipación por alguna Originadora (respecto de los cuales si se pueda contar con cierta información histórica respecto a su comportamiento), dicha circunstancia puede ser incidental y, en cualquier caso, dicha Emisión puede estar respaldada adicionalmente y/o posteriormente por Créditos de reciente otorgamiento que carecen de información histórica.

#### b) Dependencia del Modelo preparado por HiTo

Las Aportaciones de Capital y el Monto de Mezanine que cada Fideicomitente Centro de Capital deberá contribuir por Crédito para proveer de solidez a la estructura dependen de un adecuado funcionamiento del modelo de administración de riesgos creado por HiTo. Lo anterior, independientemente de que tales Créditos se originen de inicio bajo el esquema de HiTo o hayan sido originados de manera independiente por alguna Originadora y posteriormente objeto de bursatilización bajo el esquema de HiTo. El



funcionamiento de dicho modelo se describe en *III. Estructura de la Operación – 3. Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos*.

Toda vez que el modelo de administración de riesgos aludido no ha servido de base en el pasado para la valuación de Créditos que respalden BonHiTos u valores emitidos en el mercado, no se puede asegurar que el funcionamiento y eficacia de dicho modelo sea el óptimo para la originación de Créditos que en última instancia serán la fuente de pago de los BonHiTos.

Consecuentemente, las cantidades de recursos que se deberán aportar por las Fideicomitentes Centro de Capital en los respectivos Fideicomisos Centro de Capital, para proveer la solidez de la estructura dependen de un adecuado funcionamiento del modelo de administración de riesgos creado por HiTo, el cual determina un monto de capital económico que soporta la estructura del BonHiTo. El modelo de HiTo se basa en la aplicación de las reglas emitidas por el Banco de Pagos Internacionales, a través del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, las cuales son de reciente aplicación y por tal motivo se requerirá de tiempo para validar sus resultados. No obstante que el modelo creado por HiTo es de reciente creación, la información de dicho modelo es pública y disponible de análisis. HiTo informará constantemente al público sobre el comportamiento del modelo y actualizará dicho modelo haciendo los ajustes necesarios periódicamente.

Asimismo, el modelo de administración de riesgos preparado por HiTo se basa en ciertos supuestos, escenarios y probabilidades que pueden ser distintos a lo que efectivamente ocurra en la realidad respecto de los Créditos que en última instancia serán la fuente de pago de los BonHiTos.

#### **c) Incumplimiento de las Políticas de Elegibilidad**

Las Políticas de Elegibilidad establecidas por HiTo, en relación con cada uno de los tipos de Créditos, son verificadas de conformidad con el proceso que se describe en el presente Prospecto. En caso que exista algún error en dicho proceso de verificación, o bien, alguna conducta fraudulenta por parte de una Fideicomitente Centro de Capital y se llegue a detectar que un Crédito Defectuoso ha sido aportado a un Fideicomiso Centro de Capital, dicha Fideicomitente Centro de Capital estará obligada a readquirir o sustituir el Crédito indebidamente cedido. En caso de incumplimiento por parte de dicha Fideicomitente Centro de Capital en su obligación de readquirir o sustituir el Crédito Defectuoso se afectará adversamente al Fideicomiso Centro de Capital respectivo generando, en consecuencia, posibles pérdidas para los Tenedores de BonHiTos.

No obstante lo anterior, se tiene contemplado que HiTo, ya sea directamente, o por medio de la persona que para tales efectos designe, lleve a cabo una revisión de los Créditos a efecto de determinar el grado de cumplimiento de las Políticas de Elegibilidad.

Si bien la revisión de los Créditos, conforme a lo que se indica en el presente Prospecto, se llevará a cabo sobre cada uno de los mismos por parte de HiTo, ya sea directamente, o por medio de la persona que para tales efectos HiTo designe, lo anterior no implica que pueda haber algún error en dicha revisión y que no se detecte un posible incumplimiento en las Políticas de Elegibilidad por parte de los Créditos cedidos a los Fideicomisos Centro de Capital. La falta de detección de dicho incumplimiento en las Políticas de Elegibilidad por parte de los Créditos tendría efectos adversos en el patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital respectivo así como en el patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente.

#### **d) Riesgos Operativos en los Fideicomisos Centro de Capital**

Como se menciona en el presente Prospecto, las obligaciones de pago bajo los BonHiTos están respaldadas por los Certificados Fiduciarios Preferentes a cargo de los Fideicomisos Centro de Capital. Cualquier problema o complicación operativa en la administración de los recursos derivados de los Créditos por parte de los Fideicomisos Centro de Capital o cualquier falla en los sistemas de interconexión entre HiTo y tales fideicomisos debido a errores humanos o algún acto indebido puede dar lugar a retrasos o incumplimiento en las obligaciones de pago a cargo de dichos Fideicomisos Centro de

Capital y a favor de los Fideicomisos Emisores. Dichas circunstancias, de presentarse, afectarían adversamente la posibilidad del Fiduciario Emisor de cumplir con sus obligaciones frente a los Tenedores de BonHiTos.

**e) Manejo de cuentas de cobranza por parte de las Administradoras**

De conformidad con lo dispuesto en los Fideicomisos Centro de Capital y en los Contratos de Administración, las Administradoras o Administradoras Sustitutas, tendrán el manejo de las cuentas de cobranza en las cuales los Clientes efectúan los pagos derivados de sus respectivos Contratos de Apertura de Crédito; en consecuencia, existe el riesgo de que las Administradoras o en su caso las Administradoras Sustitutas, tienen acceso a los recursos que los Clientes abonen a dichas cuentas.

**f) Falta de Solvencia de los Fideicomisos Centro de Capital; Incumplimientos por Administradoras**

La falta de mantenimiento de un nivel de solvencia aceptable a juicio de HiTo por parte de las Fideicomitentes Centro de Capital dará lugar a la suspensión o terminación de sus facultades para continuar bursatilizando Créditos bajo el esquema establecido por HiTo.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones por parte de las Administradoras en el contrato de prestación de servicios celebrado con HiTo puede dar lugar a la suspensión o terminación de sus facultades para continuar administrando Créditos.

Los recursos recibidos por las Administradoras y derivados del pago de los Créditos al realizar sus gestiones de administración y cobranza de los mismos deben de ser transferidos a los Fideicomisos Centro de Capital respectivos. El retraso o incumplimiento de sus obligaciones de entrega de tales recursos por parte de las Administradoras puede afectar adversamente el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes y de los BonHiTos correspondientes.

Independientemente de que las Administradoras participan únicamente en dicho carácter de Administradoras de los Créditos y por lo mismo no tienen derecho sobre los flujos que generan los mismos, existe un riesgo derivado del hecho de que tales Administradoras tienen control sobre las cuentas donde los deudores de los Créditos realizan sus pagos por lo que potencialmente tales Administradoras tienen acceso a los recursos que se abonen a las cuentas de los Fideicomisos Centro de Capital.

Asimismo, el concurso mercantil o quiebra de cualquier Administradora puede dar lugar a complicaciones relacionadas con la confusión de recursos propios de tales Administradoras con recursos derivados de la cobranza de Créditos cedidos a los Fideicomisos Centro de Capital. Dicha circunstancia, en su caso, se deberá resolver a través de un incidente de separación dentro del propio procedimiento concursal.

No podemos asegurar que las circunstancias señaladas en los párrafos anteriores no puedan llegar a afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos Centro de Capital de manera tal que de lugar a un incumplimiento de sus obligaciones bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes.

**g) Falta de Inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad**

La inscripción de los Créditos en los Registros Públicos de la Propiedad relativos a las plazas donde las viviendas se ubican ha tenido lugar con anterioridad a la aportación de tales créditos a los Fideicomisos Centro de Capital y a la emisión de los BonHiTos correspondientes. Si bien en tales circunstancias la Fideicomitente Centro de Capital está obligada a readquirir o sustituir el Crédito cuya inscripción no se hubiese logrado en caso de incumplimiento por parte de dicha Fideicomitente Centro de Capital en su obligación de readquirir o sustituir dicho Crédito se afectará adversamente al Fideicomiso Centro de Capital respectivo generando, en consecuencia, posibles pérdidas para los Tenedores de BonHiTos respectivos.



En relación con dicha falta de inscripción y con un posible incumplimiento por parte de la Fideicomitente Centro de Capital en su obligación de readquirir o sustituir un Crédito cuya inscripción no se haya podido lograr, las Agencias Calificadoras han requerido que se constituya una reserva equivalente al 1% del saldo de dichos Créditos pendientes de inscripción. Si bien dicha reserva no se contempla expresamente en los Fideicomisos Centro de Capital, de conformidad con los mismos, en cada Fondo Producto se provisiona una cantidad necesaria para compensar dicho riesgo dentro de todo el capital económico que las Fideicomitentes Centro de Capital deben contribuir respecto de cada Crédito.

#### **h) Créditos originados por una Institución de Crédito**

Actualmente no existe certeza en relación con los procedimientos administrativos y gestiones necesarias a efecto que una institución de crédito pueda ceder sus Créditos sin la necesidad de una autorización específica por parte de la CNBV.

Los procedimientos contemplados bajo el esquema HiTo prevén que las instituciones de crédito obtengan una autorización genérica por parte de dicha Comisión a efecto de poder ceder sus Créditos a favor de un Fideicomiso Centro de Capital. No podemos asegurar que los tribunales coincidan con dicha postura y que, en consecuencia, algún deudor bajo tales Créditos pueda valerse de ese criterio para oponerse a la cesión del citado crédito y dar lugar a complicaciones en el cobro del mismo.

#### **i) Problemas de pago de los Acreditados**

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

#### **j) Deterioro del valor de las garantías**

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los acreditados, del Fiduciario, de la Fideicomitente Centro de Capital, de las Administradoras y de los Administradores Maestros, 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 los el valor de las viviendas adquiridas por los acreditados con los Créditos. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos 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 de los Fideicomisos Emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los BonHiTos.

#### **k) Recuperación de los Créditos por vía judicial o extrajudicial**

Aún y cuando la diversificación de la cartera minimiza los riesgos de recuperación de los Créditos que forman y formarán parte del patrimonio de los Fideicomisos Centro de Capital, en caso de existir incumplimientos por parte de los acreditados en el pago de sus Créditos 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 Centro de Capital al tener cartera vencida que requiere además de salidas de efectivo adicionales para la recuperación de los créditos vencidos y no pagados. Asimismo, para el caso de Créditos con la modalidad de Cofinanciamiento, el crédito otorgado por la Originadora, comparte con el INFONAVIT, a prorrata, la garantía hipotecaria en proporción a la parte que cada una de ellas haya fondeado para la adquisición de

la vivienda. En consecuencia, para el caso de Créditos con la modalidad de Cofinanciamiento se constituye una hipoteca en primer lugar a favor del Instituto mencionado sobre la vivienda adquirida que garantiza el crédito otorgado por el mismo Instituto y, asimismo, se constituye una hipoteca en primer lugar a favor de la Originadora sobre esa misma vivienda que garantiza el Crédito otorgado por dicha Originadora. De acuerdo con los términos pactados se comparte por la Originadora con el INFONAVIT, a prorrata, la garantía hipotecaria en proporción a la parte que cada una de ellas haya fondeado para la adquisición de la vivienda.

**l) No Aportación de Cartera Adicional.**

De conformidad con los términos de los Fideicomisos Centro de Capital las Fideicomitentes Centro de Capital no están obligadas a llevar a cabo aportaciones adicionales de Créditos o efectivo en el caso que como consecuencia de los incumplimientos mencionados se vea mermado el patrimonio de los respectivos Fideicomisos Centro de Capital.

**m) Administrador Substituto o ausencia de Administrador**

Si bien bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los BonHiTos, las Administradoras serán responsables de la administración y cobranza de los Créditos aportados a los Fideicomisos Centro de Capital, 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 por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital respectivo. En dicho supuesto el Administrador Substituto será designado por el Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital siguiendo las instrucciones de HiTo y no de la mayoría de los tenedores de los BonHiTos o del Representante Común. En consecuencia, los tenedores no tendrán facultad de instruir o determinar la entidad que actúe como Administrador Substituto para el caso que el Administrador originad tenga o deba ser removido.

Por otra parte, en caso que el Originador del Crédito sea removido en su función de Administrador para ser sustituido por el Administrador Sustituto dicha circunstancia así como de que el Crédito ha sido objeto de cesión deberá hacerse del conocimiento de los deudores bajo los Créditos. Lo anterior, con el objeto que dicha cesión sea oponible frente a los mismos. No podemos asegurar que la notificación a los deudores sobre la cesión de los Créditos no de lugar a incumplimientos en el pago de tales Créditos o a complicaciones que puedan afectar adversamente a los tenedores de los BonHiTos.

**n) Terminación de un Fideicomiso Centro de Capital**

En caso de que un Fideicomiso Centro de Capital se de por terminado de manera anticipada los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por dicho Fideicomiso Centro de Capital se prepagarán y con los recursos obtenidos por los Fideicomisos Emisores se prepagarán anticipadamente los BonHiTos.

**o) Clasificación de Cartera Vencida**

Un Crédito se entenderá como vencido a aquellos Créditos con respecto de los cuales más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso). No obstante lo anterior, desde que se detecte el incumplimiento del primer pago mensual establecido en el contrato de crédito respectivo se comenzarán a constituir las reservas que se contemplan en el Fideicomiso Centro de Capital.

**p) Condiciones del Sector Hipotecario**

En adición a los otros factores de riesgo mencionados en el presente Prospecto relacionados con los Créditos y las posibilidades de incumplimiento en el pago de los mismos, recientemente el sector de



créditos hipotecarios ha presentado condiciones de alta volatilidad y un incremento en la cartera vencida de los mismos. No podemos asegurar que las condiciones en el sector hipotecario mejorarán en un futuro cercano por lo que las condiciones de mercado podrían afectar adversamente al comportamiento de los Créditos y últimamente a los tenedores de los BonHiTos.

#### q) **Entrada en vigor de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única**

A partir del 1º de enero de 2008 entró en vigor la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la cual fue aprobada por el Congreso de la Unión y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1º de octubre de 2007. Este impuesto es una forma de impuesto mínimo alternativo que reemplazará el impuesto al activo que se aplicaba a sociedades y otros contribuyentes en México. En términos generales, las personas físicas, morales y establecimientos permanentes en México de residentes en el extranjero estarán sujetos a este impuesto sobre la totalidad de los ingresos percibidos por (i) la enajenación de bienes, (ii) el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, y (iii) la prestación de servicios independientes. Si bien en términos de lo establecido en los contratos de los Fideicomisos Centro de Capital que las Fideicomitentes Centro de Capital el Impuesto Empresarial a Tasa Única correrá a cargo de la Fideicomitente Centro de Capital de que se trate, no existe certeza alguna de que el patrimonio afecto a un Fideicomiso Centro de Capital pudiera verse afectado por la aplicación de dicho impuesto.

*Factores de Riesgo relacionados con las modalidades de los Créditos que formarán parte del patrimonio de los Fideicomisos Centro de Capital*

#### a) **Procedimiento de Ejecución de las Garantías de los Créditos Cofinanciados**

Los contratos de apertura de crédito que documentan los Cofinanciamientos establecen que (i) el crédito otorgado por el INFONAVIT estará garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, mientras que el Crédito otorgado por una Originadora estará garantizado por otra hipoteca también en primer lugar y grado de prelación; y (ii) al momento de ejecutar la garantía, las cantidades derivadas de dicha ejecución serán aplicadas al pago del crédito otorgado por la parte que haya hecho efectiva la garantía hipotecaria.

La cesión de los Cofinanciamientos como parte del patrimonio de cada Fideicomiso Centro de Capital incluirá la cesión de los derechos derivados de aquellos Convenios de Colaboración que las Originadoras tengan celebrados con el INFONAVIT, según los mismos resulten aplicables a los Cofinanciamientos.

No obstante lo anterior, dichos Convenios de Colaboración establecen que (i) los créditos otorgados por una Originadora y el INFONAVIT garantizan ambos créditos pari passu y a pro rata; (ii) cada uno de los Originadores, 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 una Originadora 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 de cada uno de los Convenios de Colaboración que tenga celebrado con cada Originadora, y que por lo tanto, las Originadoras en su carácter de Administradoras tengan éxito en vender los inmuebles hipotecados y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al INFONAVIT en su totalidad.

Cada Convenio de Colaboración es un contrato maestro celebrado entre una Originadora y el INFONAVIT respecto de los Cofinanciamientos que originen conjuntamente, y no se refiere específicamente a los Cofinanciamientos que sean cedidos a un Fideicomiso Centro de Capital. Es posible que el INFONAVIT realice modificaciones sustanciales al 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 de un Fideicomiso Centro de Capital. Tanto HiTo, como sus asesores legales, consideran que el INFONAVIT no puede imponer modificaciones al Convenio de Colaboración sin el consentimiento por escrito de una Originadora quien no otorgará dicho

consentimiento en caso de que una modificación al mismo tenga como consecuencia afectar a los Tenedores de los BonHiTos. 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.

**b) Avalúos**

Existe el riesgo de que los avalúos preparados en relación con las Viviendas no reflejen un valor real de las mismas. En este caso la Relación Crédito-Valor de Vivienda sería incorrecta, reduciendo el aforo implícito para cada Crédito. Asimismo, no existe una estandarización idónea en el uso de metodologías de valuación y, consecuentemente, existe una falta de referencias e indicadores relevantes del mercado de avalúos.

**c) Incumplimiento de pago del impuesto predial por parte de los Clientes**

Si bien el cumplimiento de las obligaciones de pago del impuesto predial corresponde a los Clientes, no existe mecanismo alguno para verificar el cumplimiento de dicha obligación, por lo que en caso que los Clientes no realicen los pagos del impuesto predial que les corresponda la autoridad fiscal podría embargar la Vivienda respectiva, teniendo como consecuencia una posible disminución del patrimonio fideicomitado de los Fideicomisos Centro de Capital, y por consiguiente afectando la garantía de pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes, y por consiguiente el pago de los BonHiTos.

*Factores de Riesgo respecto de las Emisiones de BonHiTos*

**a) Mercado limitado para los BonHiTos**

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a los BonHiTos y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida las primeras ofertas y Colocaciones de los BonHiTos. El precio al cual se negocien los BonHiTos 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 BonHiTos 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 BonHiTos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los BonHiTos hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario Emisor, ni HiTo, ni la Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común estarán obligados a generar un mercado secundario para los BonHiTos 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 BonHiTos**

Bajo los términos de los BonHiTos 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 BonHiTos y el Fideicomiso de cada Emisión, el Fiduciario Emisor deberá efectuar amortizaciones anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Clientes bajo los Créditos que respaldarán indirectamente a cada Emisión. Como resultado de esta mecánica, cada una de las Emisiones de BonHiTos amortizará en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos que respalden los Certificados Fiduciarios Preferentes que sean emitidos y entregados al Fideicomiso Emisor relativo a cada Emisión.



Como se indica más adelante, los pagos que se realicen respecto de los Créditos causará el pago de los BonHiTos de una Emisión. No obstante, dicho pago no se aplicará a prorrata entre todos los tenedores de BonHiTos de dicha Emisión, sino que se aplicará para liquidar en su totalidad aquel número de BonHiTos que alcance con la cantidad determinada para dicho prepago que será proporcional a la tenencia de los BonHiTos en circulación.

**c) Prepago Total de BonHiTos; Riesgo de Reinversión**

En función de los pagos que se realicen respecto de los Créditos se causará el pago de los BonHiTos de una Emisión. El pago se aplicará para liquidar en su totalidad aquel número de BonHiTos que alcance con la cantidad determinada para dicho prepago. El mecanismo de determinación de los BonHiTos que sean objeto de prepago total como consecuencia de lo anterior se determinará en el Suplemento y Título correspondientes a cada Emisión.

Como consecuencia del pago total citado, 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 BonHiTos.

**d) Falta de Intereses Moratorios y Penas por Prepago**

Si el Fiduciario Emisor no efectúa el pago íntegro de los intereses en una Fecha de Pago debido a una falta de recursos en el Patrimonio Fideicomitado o por cualquier otro motivo, dicha falta de pago en ninguna circunstancia se considerará como una causa de vencimiento anticipado de los BonHiTos. En este caso que no se paguen oportunamente los intereses de los BonHiTos en su totalidad, la totalidad o parte de intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor.

Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor de contar con los recursos suficientes en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los intereses devengados conforme al Título hasta dicha fecha.

La falta de pago de los BonHiTos no dará lugar al pago de intereses moratorios. En consecuencia, en caso de falta de pago íntegro de intereses no se generarán intereses moratorios, ni se considerará como causa de vencimiento anticipado, y la cantidad no pagada se liquidará, después de liquidar los intereses devengados durante el periodo de intereses inmediato siguiente, hasta donde alcancen los recursos del Fideicomiso Emisor.

Asimismo, en caso de un prepago de BonHiTos en los términos indicados en los incisos anteriores, dicha circunstancia no dará lugar a prima o pena alguna por parte del Fideicomiso Emisor.

**e) Tasa de interés de los BonHiTos**

Los BonHiTos podrán devengar intereses a una tasa de interés fija o a una tasa de interés variable, según se establezca en el Suplemento de cada Emisión.

Para el caso de los BonHiTos que devenguen intereses a una tasa de interés fija, los Tenedores tendrán el riesgo de que los movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los BonHiTos les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

**f) Eventual falta de solvencia por parte de los Fideicomisos Emisores**

Los BonHiTos se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio Fideicomitado de cada uno de los Fideicomisos Emisores. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los BonHiTos, éstos no tendrán recurso alguno en contra de

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, de HiTo, S.A.P.I. de C.V., de la(s) Fideicomitente(s) o de las Fideicomitentes Adherentes o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, y salvo por los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor tampoco será responsable de pagar a los tenedores de los BonHiTos las cantidades que se les adeuden, y los BonHiTos serán amortizados exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los BonHiTos con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los BonHiTos. 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. Tales activos consisten en Certificados Fiduciarios Preferentes a cargo de los Fideicomisos Centro de Capital que, a su vez, están respaldados por derechos de cobro de Créditos. En México no existe un mercado secundario para los Créditos por lo que el Fiduciario Centro de Capital no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos Ver "III. La Operación de Bursatilización – 2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores - Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor".

**g) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes**

Los BonHiTos no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario Emisor, HiTo, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y/o el Intermediario Colocador. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los BonHiTos, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso Emisor.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo los BonHiTos se efectuarán exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los BonHiTos con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno bajo los BonHiTos.

**h) El emisor de los BonHiTos es un fideicomiso; Entidades no Reguladas**

En virtud de que conforme a los Fideicomisos Emisores el emisor de los BonHiTos es un fiduciario, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los BonHiTos depende del pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital. Dichos Certificados Fiduciarios Preferentes replicarán a su vez el comportamiento, en cuanto a servicio de deuda, de los Créditos que los respalden por lo que una falta o retraso en el pago de los Créditos podría causar indirectamente una falta o retraso en el pago de los BonHiTos.

Tanto los Fideicomisos Centro de Capital como los Fideicomisos Emisores no son entidades reguladas y supervisadas por las autoridades competentes.

Asimismo, toda vez que las Originadoras pueden ser instituciones de crédito, SOFOLES o SOFOMES, salvo por las instituciones de crédito, tales Originadoras no son ni serán necesariamente entidades reguladas y supervisadas por las autoridades en materia financiera.

**i) Consecuencias de la Liquidación de un Fideicomiso Emisor; Distribución del Patrimonio y Consecuencias Fiscales**

Como se ha señalado con anterioridad, en un caso extremo de falta de liquidez del Patrimonio Fideicomitado e imposibilidad del Fiduciario Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los BonHiTos los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos existentes en el Fideicomiso Emisor como parte del proceso de liquidación de dicho Fideicomiso Emisor.

Tales activos consisten en Certificados Fiduciarios Preferentes a cargo de los Fideicomisos Centro de Capital que, a su vez, están respaldados por derechos de cobro de Créditos. En consecuencia, los Tenedores podrían verse obligados a recibir Certificados Fiduciarios Preferentes que son instrumentos causales a cargo de los Fideicomisos Centro de Capital.

En dicho supuesto el tratamiento fiscal de los Certificados Fiduciarios Preferentes difiere significativamente tanto para personas físicas como para personas morales respecto de una inversión en un título bursátil como el caso de los BonHiTos, dado que en el caso de los Certificados Fiduciarios Preferentes se trata de instrumentos que no califican como valores ni se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Por lo que se refiere a los Fideicomisos Centro de Capital, el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven de o se relacionen con los mismos o con los Certificados Fiduciarios Preferentes serán de la estricta y exclusiva responsabilidad de la Fideicomitente Centro de Capital correspondiente. En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a los Fideicomisos Centro de Capital o a las transacciones en ellos contempladas, estas también serán de la estricta responsabilidad de la Fideicomitente Centro de Capital. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario de un Fideicomiso Centro de Capital, éste lo informará oportunamente a la Fideicomitente Centro de Capital de que se trate para que, en cumplimiento de dicha responsabilidad, la Fideicomitente Centro de Capital lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. En el caso de que la Fideicomitente Centro de Capital no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario en cuestión sea requerido a hacer el pago de cualquier contribución, dicho Fiduciario lo cubrirá con cargo al patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital lo cual pudiera tener como consecuencia que los recursos que se requieran para hacer los pagos de los Certificados Fiduciarios Preferentes sean insuficientes, lo cual a su vez pudiera implicar que los recursos que reciba alguno de los Fideicomisos Emisores sea insuficiente para efectuar el pago de los BonHiTos. Ver "IV. El Modelo de HiTo, Procesos y Emisión y Pago de BonHiTos – 10. Tratamiento Fiscal de los BonHiTos y de los Certificados Fiduciarios Preferentes."

**j) Consecuencias de la Quiebra de HiTo**

En el supuesto que HiTo sea objeto de concurso mercantil, quiebra o liquidación y ninguna entidad pueda continuar y asumir sus obligaciones bajo los contratos que HiTo tenga celebrados con los Fideicomisos Emisores, los Fideicomisos Centro de Capital, las Administradoras, los Administradores Maestros, las Fideicomitentes Centro de Capital o cualesquiera de los otros participantes de la estructura, se contempla que los Fideicomisos Centro de Capital lleven a cabo emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (Borhis) con el objeto de liquidar anticipadamente los adeudos documentados mediante BonHiTos. En dichas circunstancias tales Fideicomisos Centro de Capital deberán utilizar los recursos de dichas emisiones para amortizar anticipadamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y, en consecuencia, los BonHiTos.

No se puede asegurar que tales fideicomisos puedan llevar a cabo o tengan éxito en la realización de dichas emisiones o en condiciones favorables para los Tenedores de BonHiTos.

**k) Exigibilidad de las obligaciones de pago de los Fideicomisos Emisores en los términos de los BonHiTos**

La exigibilidad de las obligaciones de pago de los Fideicomisos Emisores en los términos de los BonHiTos está limitada por aquellas disposiciones legales que establecen prelación y preferencias crediticias y otras limitantes en materia laboral, fiscal, quiebra o concurso mercantil, fraude a acreedores y disposiciones similares, así como por aquellas disposiciones legales que regulan los valores emitidos por instituciones fiduciarias en tal carácter.

**l) Inexistencia de un Comité Técnico en el Fideicomiso Emisor**



El Fideicomiso Emisor no cuenta con un Comité Técnico como órgano de administración del mismo. En el supuesto que no existan disposiciones expresas en el Fideicomiso Emisor respecto de una situación o evento no previsto en el mismo y se deban tomar decisiones relacionadas a dicha situación o evento, el Fideicomiso Emisor podría tener dificultades para operar con prontitud al carecer de un órgano que resuelva, adopte las medidas pertinentes e instruya al Fiduciario sobre las acciones a realizar. En virtud de lo anterior, el Fiduciario podría ubicarse en la situación de actuar unilateralmente o abstenerse de actuar bajo su responsabilidad en virtud de la inexistencia de una disposición expresa en el Fideicomiso Emisor y ante la carencia de instrucciones de un órgano en el que intervengan las partes para la toma de decisiones de acuerdo a sus intereses. Como consecuencia de lo anterior, el resultado de la acción u omisión del Fiduciario en la toma de decisiones respecto a una situación no prevista en el Fideicomiso Emisor pudiere llegar a afectar adversamente los intereses de alguna de las partes.

#### *Factores de Riesgo relacionados con HiTo y con los Fideicomitentes Adherentes*

En el supuesto de que HiTo o los Fideicomitentes Adherentes incumplieran con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso Emisor, dicho contrato podrá darse por terminado, a consecuencia de lo cual, la administración y cobranza de los Certificados Fiduciarios Preferentes que forman parte del Patrimonio Fideicomitado podrían verse sustancialmente afectadas, pudiendo, inclusive, afectarse el Patrimonio Fideicomitado. Ver "III. La Operación de Bursatilización – 2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores - Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor".

#### *Factores de Riesgo Económicos y Políticos*

El pago de los Créditos a favor de cada uno de los Fideicomisos Centro de Capital depende preponderantemente de la situación económica de los Clientes. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Clientes tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Clientes se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos, el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes y el pago de los BonHiTos dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Clientes 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 de crecimiento es incierta. Una disminución en el crecimiento de la economía del país podría ocasionar una disminución en los volúmenes de Créditos a ser adquiridos con base en el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

##### **b) Acontecimientos recientes en otros países podrían afectar negativamente a la economía mexicana**

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante acontecimientos ocurridos en un país puede afectar a los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en países como Estados Unidos de América u otros países de economía emergente han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han tenido como consecuencia fugas de capital, lo cual ha propiciado la disminución de la inversión extranjera que capta el país.

El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa al mercado inmobiliario de viviendas del país y la capacidad de pago de los Créditos por parte de los Clientes, lo cual podría disminuir los fondos disponibles para pagar tanto las cantidades adeudadas bajo

los Certificados Fiduciarios Preferentes como el pago de los BonHiTos; o bien, afectar la liquidez o el precio de los valores en el mercado secundario.

**c) Inflación**

En 2006, 2007 y 2008 el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 4.05%, 3.76% y 6.53%, 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 Clientes bajo los Créditos. La inflación podría afectar en forma adversa el poder adquisitivo de los Clientes, con lo cual se afectaría el ritmo de pago de estos Clientes.

**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 HiTo o de los Fideicomitentes Adherentes.

**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 los Bancos, las Sofomes y/o las Sofoles podría afectar la operación y el régimen jurídico de los Fideicomitentes Adherentes y el mercado de los Créditos que respalden los Certificados Fiduciarios Preferentes 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 traieran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país, la capacidad de pago de los Clientes de los Créditos 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.

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.

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 de las Fideicomitentes Adherentes.

**SALVO POR LOS PAGOS QUE DEBA REALIZAR EL FIDUCIARIO EMISOR CON CARGO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO DE CADA FIDEICOMISO EMISOR, LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO A HITO, A LA FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO**

**FIDEICOMITIDO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS BONHITOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISIÓN EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.**

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 HiTo y/o de los Fideicomitentes Adherentes. 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. HiTo no está obligado 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.



#### 4. Información 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 BonHiTos en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de la CNBV ([www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)), en la página del fiduciario emisor ([www.bnymellon.com](http://www.bnymellon.com)) y directamente con HiTo.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los BonHiTos la información relevante de cada Fideicomiso Emisor 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 la Lic. Elizabeth Cid del Prado, Delegado Fiduciario, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal, teléfono (55) 5063-3931, facsímile (55) 5255-3939 y correo electrónico [elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com](mailto:elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com).



## 5. Información Pública Relevante relacionada con el Programa y las Emisiones al amparo del mismo

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 BonHiTos en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas.

Este Prospecto describe solamente las características generales del Programa, algunos riesgos comunes para todas las Emisiones al amparo del mismo y cierta información sobre la estructura de la operación. Las características e información relativa a cada una de las Emisiones se incorporarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Como se indica en el presente Prospecto, cada una de las Emisiones contará con su propio Suplemento por lo que para una adecuada evaluación sobre una posible inversión en BonHiTos resulta indispensable que los inversionistas lean cuidadosamente tanto este Prospecto como la última versión disponible del Suplemento actualizado correspondiente a cada Emisión de BonHiTos en particular.

Cabe señalar que los Suplementos de cada Emisión se actualizarán cada que se realice una nueva colocación. Lo anterior, debido a que se contempla que cada Emisión será colocada mediante una oferta inicial y múltiples reaperturas posteriores sin exceder su monto máximo durante un periodo de 3 (tres) años; de manera tal que cualesquier BonHiTo colocado en cualquiera de tales reaperturas será fungible con los BonHiTos de esa misma Emisión que se encuentren en circulación.

Al efecto, en cada Suplemento y sus actualizaciones se incluirá aquella información relativa a los Créditos que indirectamente serán la fuente de pago de esa Emisión específica. Como se señala, dicha información se actualizará de forma mensual. Para tal propósito, el Fideicomiso Emisor anexará en la publicación del Suplemento en comentario: (i) los listados de los Créditos; (ii) la relación de los Certificados Fiduciarios Preferentes que integrarán el patrimonio del Fideicomiso Emisor; (iii) la relación de los Fideicomisos Centro de Capital que se han adherido a dicho Fideicomiso Emisor; y (iv) la denominación de las Fideicomitentes Centro de Capital y Administradoras de la cartera cedida.

De igual forma, en la actualización de los Suplementos informativos del Prospecto de colocación se incluirá una descripción del comportamiento de pago histórico de los Créditos que respaldan los Certificados Fiduciarios Preferentes, y la CNBV podrá formular observaciones o comentarios a los documentos entregados como parte de dicha actualización.

Asimismo, en las actualizaciones a los Suplementos el Fiduciario Emisor e HiTo se comprometen a anexar las calificaciones y opiniones legales que en su caso resulten necesarias actualizar.

El objetivo de las actualizaciones a los Suplementos es el proporcionar y revelar toda aquella documentación definitiva relevante relativa a la operación, misma que se entregará a CNBV y BMV y se publicará en la página electrónica de la red mundial (Internet) de HiTo, incluyendo los reportes de cobranza relativos a los Créditos, los cuales se darán a conocer a través de EMISNET y en la página electrónica de la red mundial (Internet) de HiTo. En dicha página y EMISNET se publicarán aquellos contratos e instrumentos relevantes en la estructura, tales como contratos de adhesión, Fideicomisos Centro de Capital, de administración, etc.

Para cada una de las ofertas o reaperturas de una misma Emisión (tanto la oferta inicial como las subsecuentes) se publicará el aviso de convocatoria a subasta y aviso de oferta respectivo. En tales avisos se dará a conocer el monto de BonHiTos a ser objeto de oferta en esa ocasión, el monto de BonHiTos en circulación de esa Emisión, en su caso, e información general sobre los Créditos subyacentes.

Los dictámenes de las Agencias Calificadoras de valores se otorgarán para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mismas que se incluirán en los Suplementos respectivos. Dichas agencias

llevarán a cabo revisiones o confirmaciones periódicas de las calificaciones otorgadas. En el caso, que alguna agencia otorgue un dictamen solamente por el monto colocado en cada oferta al amparo de una Emisión, dicha circunstancia se revelará en el Suplemento respectivo.

En virtud de lo referido en la sección "*I. Información General – 3. Factores de Riesgo – Factores de Riesgo respecto de las Emisiones de BonHiTos - i) El emisor de los Certificados Fiduciarios Preferentes es el Representante Común respecto de los BonHiTos*", el representante común para la primera emisión será removido de su cargo y sustituido, para colocaciones subsecuentes al amparo de la primera emisión. Dicha situación también se aclarará en la actualización de la opinión legal que en su momento se otorgue.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'm' followed by a vertical line extending downwards.



**6. Otros valores emitidos por los Fideicomisos Emisores**

Los Fideicomisos Emisores serán de nueva creación por lo que los mismos no han emitido valores entre el gran público inversionista.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line extending downwards.

## 7. Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en la solicitud y anexos presentados ante la CNBV y la BMV podrán ser consultados por los inversionistas a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtemoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal o las páginas de Internet de dichas instituciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dichos documentos mediante escrito dirigido a la Lic. Elizabeth Cid del Prado, Delegado Fiduciario de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, con domicilio en Paseo de la Reforma No. 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal, teléfono (55) 5063-3931, facsímile (55) 5063-3939 y correo electrónico [elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com](mailto:elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com).



## II. EL PROGRAMA

### 1. Características del Programa

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

La CNBV, mediante oficio número 153/78201/2009 de fecha 9 de febrero de 2009, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de BonHiTos por un monto de hasta \$100,000'000,000.00 M.N. (Cien mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en Unidades de Inversión, con carácter revolvente, con el número de registro de programa 3239-4.15-2009-001.

#### **Denominación**

Los BonHiTos se denominarán en Moneda Nacional o UDIS

#### **Fuente de Pago**

La fuente de pago de los BonHiTos serán los derechos al cobro de los Certificados Fiduciarios Preferentes.

#### **Plazo del Programa**

El Programa tendrá una vigencia de 3 (tres) años.

#### **Valor Nominal**

\$10.00 (diez Pesos 00/100 Moneda Nacional) o 10 (diez) UDIS.

#### **Tasa de Rendimiento**

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

#### **Precio de Colocación**

Los BonHiTos de cada Emisión podrán colocarse a la par, es decir, a su valor nominal de \$10.00 (diez pesos 00/100 M.N.), o 10 UDIS a descuento, es decir, a un precio inferior de su valor nominal, o bien a premio, es decir por encima de su valor nominal, según lo acuerde el Fiduciario Emisor con el Intermediario Colocador.

#### **Forma de Colocación**

Los BonHiTos se colocarán en oferta pública mediante procesos de subasta.

#### **Plazo de las Emisiones**

Cada Emisión de BonHiTos tendrá un plazo independiente que podrá ser de 8 hasta 33 años.

#### **Monto de las Emisiones y Certificados en Circulación**

Se contempla que cada una de las Emisiones al amparo del Programa sea colocada mediante una Emisión inicial y múltiples reaperturas, sin exceder el monto de la Emisión, con iguales características

que, en consecuencia, incrementarán el monto en circulación de los BonHiTos de dicha Emisión hasta alcanzar el monto total autorizado.

#### **Fideicomisarios de los Fideicomisos Emisores**

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

#### **Fideicomitente o HiTo**

HiTo, S.A.P.I. de C.V. se desempeñará como estructurador de la operación, en algunas ocasiones podrá fungir como Fideicomitente aportando el monto de la aportación inicial y el Programa dependiendo de las características de la Emisión. Asimismo, los Fideicomisos Centros de Capital constituidos por SOFOLES, SOFOMES y/o Bancos, también podrán fungir como Fideicomitentes, según dicha información se indique en los Suplementos de cada Emisión.

#### **Fideicomitentes Adherentes de los Fideicomisos Emisores**

Los Fideicomisos Centros de Capital constituidos por SOFOLES, SOFOMES y/o Bancos que sean cualquiera de los anteriores.

#### **Fiduciario Emisor**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### **Acto Constitutivo**

Las Emisiones de BonHiTos al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto se efectuarán por el Fiduciario Emisor con base en cada contrato constitutivo de los Fideicomisos Emisores, y conforme a los Títulos que documenten cada una de dichas Emisiones.

#### **Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Emisor**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean aportados o de cualquier forma transmitidos al Fideicomiso Emisor por cuenta del Fideicomiso Centro de Capital, incluyendo los Certificados Fiduciarios Preferentes que los Fideicomisos Centro de Capital emitan a favor de los Fideicomisos Emisores, junto con sus frutos, productos y accesorios. Ver "III. La Operación de Bursatilización – 2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores - Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor".

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

Cada BonHiTo representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el fiduciario como Fiduciario 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 BonHiTos se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

#### **Amortización**

El pago de los BonHiTos se llevará a cabo en las Fechas de Vencimiento que se determinen para cada una de las Emisiones de BonHiTos efectuadas al amparo del Programa, y de conformidad con lo establecido en el Título que documente cada Emisión.

#### **Amortización Anticipada**

Los BonHiTos podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo establecido en 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 BonHiTos se liquidarán en cada Fecha de Pago señalada en el Título correspondiente, así como en el Suplemento respectivo.

El Representante Común 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago dará a conocer a la CNBV, Indeval y a la BMV los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Anual aplicable al siguiente periodo.

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

Los valores que se emitan al amparo del Programa de BonHiTos 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 BMV a HiTo, la cual se integrará por siete dígitos que identifiquen el tipo de valor (BONHITO), seguido de un dígito para identificar si el valor es a tasa fija (F) o variable (V), seguido de dos dígitos identificando la tasa de interés del valor, seguido de dos dígitos que identifican el año de vencimiento del valor y seguido de cuatro dígitos que identifican el número de cupón los cuales serán marcados con cuatro ceros en virtud de que los títulos no contendrán cupones en términos de lo establecido por el artículo 282 de la LMV.

### **Representante Común**

Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión efectuada al amparo del Programa, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **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 BonHiTos, 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 BonHiTos deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los BonHiTos incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

### **Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

### **Formas de Asignación**

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

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

La CNBV otorgó su autorización para ofrecer públicamente Emisiones de BonHiTos al amparo del Programa, mediante oficio no. 153/78201/2009 de fecha 9 de febrero de 2009 con número de inscripción 3239-4.15-2009-001.

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.

#### **Intermediario Colocador**

Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o cualquier otro que al efecto se designe en la Emisión respectiva y que se señale en el Suplemento correspondiente.





## 2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las Emisiones de BonHiTos bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes que hayan sido emitidos y entregados por los Fideicomisos Centros de Capital por la cesión de aquellos Créditos cedidos por las Fideicomitentes Centro de Capital. Los recursos que el Fiduciario Centro de Capital entregue a las Fideicomitentes Centro de Capital de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso Centro de Capital, por la adquisición de los Créditos serán utilizados por éstas conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'm' followed by a vertical line extending downwards.

### 3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediario Colocador a Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o cualquier otro, quien ofrecerá los BonHiTos 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.

En caso de que el Intermediario Colocador firme 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 de que el Intermediario Colocador tenga conocimiento de que alguna persona pretenda suscribir más de 5% (cinco por ciento) del monto de cada Emisión de los BonHiTos, en lo individual o en grupo, señalará dicha situación en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los BonHiTos 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 BonHiTos 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 del Intermediario Colocador será señalada en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

No existe relación alguna de negocios entre HiTo y el Intermediario Colocador. Asimismo, no existe algún conflicto de intereses derivado de la participación del Intermediario Colocador en dichas Emisiones al amparo del Programa.



#### 4. Gastos Relacionados con el Programa

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

Los gastos incurridos con anterioridad al establecimiento del Programa han sido asumidos por HiTo como gastos operativos y no se descontarán de los recursos derivados de la colocación de los BonHiTos. Tales costos se encuentran comprendidos dentro de las comisiones que cada Fideicomitente Centro de Capital liquida a HiTo por la prestación de sus servicios.

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. Los recursos derivados de la colocación de BonHiTos serán entregados íntegramente por el Fiduciario Emisor a los Fideicomisos Centro de Capital que correspondan.

Sin perjuicio de lo anterior, los gastos incurridos por HiTo en relación con el establecimiento del presente Programa son los siguientes:

Concepto	Cantidades en pesos
Derechos a CNBV por estudio y trámite	\$14,228.00
Publicaciones y Otros Gastos	\$20,000.00
<b>TOTAL:</b>	<b>\$34,228.00</b>



## 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 BonHiTos. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada Emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las facultades del Representante Común se destacan las siguientes:

- (i) Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio Fideicomitado con base en la información proporcionada por el Fiduciario Emisor.
- (ii) Solicitar al Fiduciario Emisor cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativa más no limitativamente, revisar el estado de la cobranza.
- (iii) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Fideicomiso Emisor, 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, conforme a lo que establece el Fideicomiso Emisor.
- (v) Calcular los intereses devengados por los BonHiTos en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el presente Título que ampara la Emisión.
- (vi) Dar a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema de Envío y Difusión de Información (Emisnet o los medios que la BMV determine), con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada fecha de pago, el Monto de Pago de Intereses.
- (vii) Dar a conocer por escrito a Indeval y a la BMV (a través de los medios que ésta determine), por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Principal de los BonHiTos a pagarse en la Fecha de Pago, así como el número de BonHiTos en circulación y el número de BonHiTos que se amortizarán anticipadamente.
- (viii) Dar a conocer por escrito a Indeval y a la BMV (a través de los medios que ésta determine), por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el número de BonHiTos que serán cancelados como consecuencia de la confusión de derechos en términos del artículo 2206 del Código Civil Federal.
- (ix) Proporcionar a cualquier Tenedor de BonHiTos que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al Fideicomiso Emisor. Para estos efectos, los Tenedores de los BonHiTos podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días naturales, emitido por una institución financiera.
- (x) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones previstas en el Fideicomiso Emisor.

- (xi) En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% de la totalidad de los BonHiTos en circulación, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- (xii) Otorgar, en nombre de los Tenedores, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Fiduciario Emisor.
- (xiii) De igual modo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, LMV, el Título que ampara la Emisión 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 BonHiTos que corresponda, la que designará al que lo substituya.

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

Asimismo, 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 Emisor 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 Emisor o de HiTo, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o de HiTo.

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

HiTo defenderá y sacará 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 el Contrato de Fideicomiso Emisor, 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 y sus modificaciones (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.

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

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
	<b>FIDUCIARIO EMISOR</b>	
Elizabeth Cid del Prado	Delegado Fiduciario	The Bank of New York Mellon
	<b>ESTRUCTURADOR DE LA OPERACIÓN Y EN SU CASO FIDEICOMITENTE SEGÚN SE INDIQUE EN EL SUPLEMENTO DE LA EMISIÓN</b>	
Jorge Galindo Flores	Director General	HiTo
Remco Polman	Director de Operaciones	HiTo
Francisco Preciado Gutiérrez	Director de Finanzas	HiTo
	<b>INTERMEDIARIO COLOCADOR</b>	
José de Jesús Pacheco Meyer	Director General	Intercam
	<b>FIDUCIARIO CENTRO DE CAPITAL O EN SU CASO FIDEICOMITENTE</b>	
Luis Fernando Turcott Ríos	Delegado Fiduciario	Invex
Ricardo Calderón Arroyo	Delegado Fiduciario	
	<b>REPRESENTANTE COMUN</b>	
Claudia Zermeño Inclán	Delegado Fiduciario	Monex
	<b>DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS</b>	
F. Alejandro Guzmán	Socio	Romo, Paillés y Guzmán, S.C.
Rafael Carmona M.	Socio	
Roberto Ortiz C.	Asociado	
	<b>AUDITORES</b>	
Fernando Javier Morales	Socio	Pricewaterhouse Coopers
Rogelio A. Jimeno G		

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas es la Lic. Elizabeth Cid del Prado, Delegado Fiduciario, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Dirección: Paseo de la Reforma No. 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal.  
Teléfono: (55) 5063-3931  
Facsimile: (55) 5063-3939  
E-mail: [elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com](mailto:elizabeth.ciddelprado@bnymellon.com)

La persona responsable de la información sobre HiTo, S.A.P.I de C.V. contenida en este Prospecto de colocación será el Lic. Francisco Preciado Gutiérrez con el puesto de Director de Finanzas.

Dirección: Jaime Balmes No. 8, Mezanine 11, Col. Los Morales Polanco, C.P. 11510, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal  
Teléfono: (55) 3690-9830  
E-Mail: [francisco.preciado@hito.com.mx](mailto:francisco.preciado@hito.com.mx)



### III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### 1. Descripción General de la Operación

El propósito de la presente operación es la bursatilización continua de Créditos propiedad de las Fideicomitentes Centro de Capital y agrupados en los Fideicomisos Centros de Capital (Fideicomitentes Adherentes de los Fideicomisos Emisores) mediante la implementación del sistema desarrollado por HiTo para realizar ofertas de BonHiTos, mismos que serán emitidos a través de los Fideicomisos Emisores. Cada uno de los Fideicomisos Emisores se celebrará a efecto de realizar una Emisión al amparo del Programa, pero cuyo subyacente se basará indirectamente en Créditos destinados a adquisición de viviendas.

Para lograr lo anterior cada una de las Fideicomitentes Centro de Capital, aportará a cada Fideicomiso Centro de Capital los Créditos que haya fondeado con recursos propios o de un tercero, y el Fideicomiso Centro de Capital, previa calificación de riesgo de los Créditos que le sean cedidos, emitirá Certificados Fiduciarios Preferentes para su inmediata entrega a los Fideicomisos Emisores, atendiendo al tipo de producto conforme al cual se otorgó el Crédito. Finalmente, el Fiduciario Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor, es decir, con base en los Certificados Fiduciarios Preferentes que haya recibido de los Fideicomisos Centro de Capital llevará a cabo las Emisiones de los BonHiTos para su colocación entre el gran público inversionista.

Los recursos derivados de la Emisión y Colocación de los BonHiTos se destinarán por el Fideicomiso Emisor para el pago de la aportación de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fideicomiso Centro de Capital, los cuales se utilizarán a su vez para pagar la contraprestación por la cesión de los Créditos de cada Fideicomitente Centro de Capital al respectivo Fideicomiso Centro de Capital, menos aquellos conceptos que en su caso se establezcan en dicho Fideicomiso.

Para realizar las Emisiones bajo el Programa, se celebrarán diversos contratos de Fideicomiso Emisor con aquellas instituciones fiduciarias que al efecto HiTo determine, en el entendido de que cada Fideicomiso Emisor únicamente podrá obtener Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital cuyo subyacente tenga las mismas características respecto de denominación y plazo de los Créditos que integrarán cada uno de los diversos Fondos Producto de los Fideicomisos Centro de Capital. En consecuencia, existirá un Fideicomiso Emisor por cada Emisión y existirá una Emisión por cada tipo de producto crediticio fondeado por uno o más Fideicomisos Centro de Capital. Al efecto, se constituirá un Fideicomiso Centro de Capital por cada Fideicomitente Centro de Capital mismo que, en atención a los tipos de producto o tipo de Créditos, se subdividirá en tantos Fondos Producto como tipos de productos sean fondeados.

Asimismo, el Fiduciario Centro de Capital podrá emitir Certificados Fiduciarios Subordinados y Certificados Residuales con cargo al respectivo Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto. Los Certificados Residuales documentarán las Aportaciones de Capital que las Fideicomitente Centro de Capital efectúen al Fideicomiso Centro de Capital.

Los Créditos aportados a cada Fideicomiso Centro de Capital reunirán los criterios establecidos en las políticas de elegibilidad que HiTo establezca. Ver "Anexo 2 – Políticas de Elegibilidad". Para el caso de que alguno de los Créditos no reúna dichos criterios, o bien, se haya proporcionado información inexacta o falsa respecto de tales Créditos la Fideicomitente Centro de Capital que haya aportado el Crédito respectivo estará obligada a readquirir o sustituir dicho Crédito.

Los Clientes bajo los Créditos pagarán el principal, intereses, comisiones y accesorios que adeuden bajo dichos Créditos en las cuentas para tal efecto establecidas de conformidad con lo dispuesto en los respectivos Contratos de Apertura de Crédito, y posteriormente las Administradoras, en términos de lo establecido en los respectivos Fideicomisos Centro de Capital depositarán el producto de la Cobranza en las respectivas Cuentas de Cobranza.

Cada una de las Emisiones al amparo del Programa tendrá como subyacente directo Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales a su vez representarán una parte alícuota de un conjunto de Créditos con características similares en función del tipo de producto. Los Créditos incluyen créditos otorgados bajo la modalidad de Cofinanciamiento, los que corresponden al crédito otorgado por la Originadora el cual comparte con el INFONAVIT, a prorrata, la garantía hipotecaria en proporción a la parte de crédito que le corresponde del total otorgado por las dos instituciones, de conformidad con lo establecido en los convenios de colaboración y lo definido en la Ley del INFONAVIT, en el Artículo noveno, que a la letra dice: "La garantía hipotecaria que otorgue el trabajador sobre la vivienda que se adquiera o se construya con el crédito que otorgue el Instituto en cofinanciamiento deberá constituirse en primer lugar en favor del propio Instituto, quien podrá compartir la prelación de dicha garantía con la entidad financiera que otorgue el crédito en cofinanciamiento o bien, en su caso con la Sociedad Hipotecaria Federal, si la entidad financiera utiliza recursos de ésta para otorgar el crédito en cofinanciamiento, en la misma proporción correspondiente al crédito otorgado por el Instituto y al crédito otorgado por dicha entidad financiera, según el saldo insoluto que hubiere de los créditos en cofinanciamiento al momento del incumplimiento de la obligación de pago por el trabajador".

Cada una de las Emisiones contará con su propio Suplemento, mismo que se actualizará cada que se realice una nueva colocación. Lo anterior, debido a que se contempla que cada Emisión será colocada mediante una oferta inicial y múltiples reaperturas posteriores sin exceder su monto máximo durante un periodo de 3 (tres) años; de manera tal que cualesquier BonHiTo colocado en cualquiera de tales reaperturas será fungible con los BonHiTos de esa misma Emisión que se encuentren en circulación.

Para cada una de las ofertas o reaperturas de una misma Emisión (tanto la oferta inicial como las subsecuentes) se publicará el aviso de convocatoria a subasta y aviso de oferta respectivo. En tales avisos se dará a conocer el monto de BonHiTos a ser objeto de oferta en esa ocasión, el monto de BonHiTos en circulación de esa Emisión e información general sobre los Créditos subyacentes.

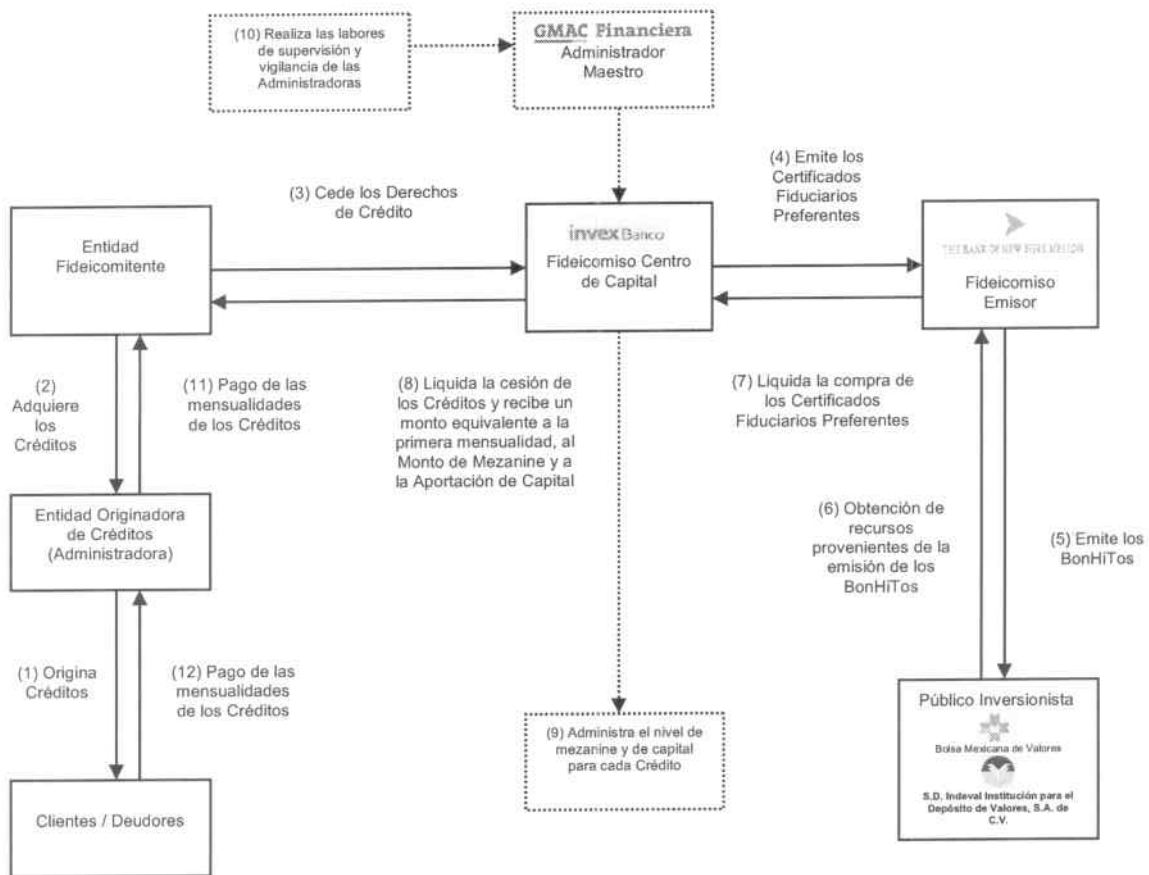
En cada Suplemento se incluirá aquella información relativa a los Créditos que indirectamente serán la fuente de pago de esa Emisión. Como se señala, dicha información se actualizará cada que se realice una nueva colocación así como las calificaciones y opiniones legales que en su caso resulten necesarias actualizar.

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

En específico HiTo, dependiendo del desarrollo de sus operaciones podrá, para el beneficio de todas las Emisiones constituir un fondo de cobertura con cargo a parte de los recursos que obtiene de las Fideicomitentes Centro de Capital por concepto de comisiones. En caso que dicho fondo o fideicomiso de cobertura se constituya, dicha circunstancia se señalará en los Suplementos respectivos.

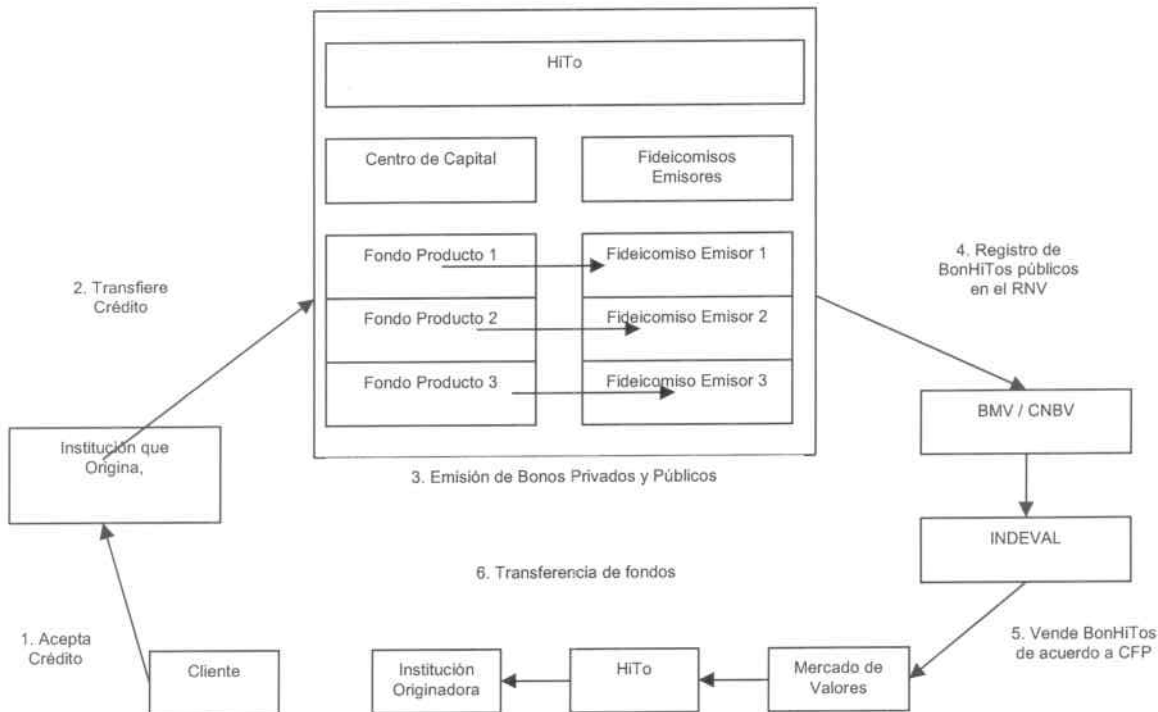
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluye el siguiente diagrama en el que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:





### El Proceso de Bursatilización HiTo

A continuación se incluye el siguiente diagrama en el que se describe el proceso de bursatilización de HiTo:



### **Estandarización**

Mediante la estandarización que HiTo tiene proyectada en su esquema (i) HiTo transforma los Créditos en BonHiTos estandarizados calificados AAA y con un número predeterminado de Certificados Fiduciarios Subordinados de parte de un Fideicomiso Centro de Capital usando una estructura de Fideicomiso Emisor; (ii) en el Fideicomiso Centro de Capital el riesgo crediticio es separado del riesgo de mercado; (iii) el Fideicomiso Centro de Capital recibe los Créditos y emite Certificados Fiduciarios Preferentes para su aportación a los Fideicomisos Emisores, y mientras tanto los Fideicomisos Emisores reciben dichos Certificados Fiduciarios y emiten los BonHiTos para su Colocación entre el gran público inversionista; (iv) los Certificados Fiduciarios Preferentes se transferirán al Fideicomiso Emisor común con la marca HiTo en atención a las características del subyacente del producto (tasa, denominación y plazo de los Créditos que respalden dichos Certificados Fiduciarios Preferentes); (v) los Certificados Fiduciarios Subordinados que al efecto emitan los Fideicomisos Centro de Capital mantienen el riesgo crédito y podrán, a discreción de la Fideicomitente Centro de Capital respectiva (a) emitirse a mercado directamente, (b) añadirles garantía y emitirlos como bonos AAA, (c) venderse de forma privada, o (d) recomprarse por la Fideicomitente Centro de Capital.

### **Emisiones Múltiples**

Las Emisiones múltiples permiten la bursatilización de un Crédito en los días siguientes a su formalización.

Cada Crédito es directamente financiado con BonHiTos de plazos similares, una tabla de amortización y una tasa de interés dado el perfil del Cliente.

Cada Emisión de BonHiTos puede incrementarse todos los días durante un ciclo de tres (3) años.

Cabe aclarar que lo anterior no significa que los recursos derivados de la colocación de BonHiTos se canalicen para el otorgamiento de los Créditos sino para pagar su adquisición por parte del Fideicomiso

Centro de Capital respectivo. Los Créditos siempre son originados y cedidos previamente al Fideicomiso Centro de Capital correspondiente y, conforme se explica en el presente, posteriormente se emitirán los BonHiTos cuya fuente indirecta de pago serán tales Créditos.

Asimismo, las Emisiones de BonHiTos pueden estar respaldadas por Créditos propiedad de las Fideicomitente Centro de Capital, los cuales fueron otorgados por las Originadoras con cierta anticipación a su eventual bursatilización bajo la plataforma de HiTo. En dicho supuesto, los Créditos son evaluados individualmente bajo el modelo de administración de riesgos de HiTo determinándose el monto de capital económico necesario de ser contribuido por las Fideicomitente Centro de Capital para poder respaldar una emisión de Certificados Fiduciarios Preferentes y eventualmente BonHiTos. En este caso, a pesar de que las condiciones de los Créditos no son evaluados por HiTo con anterioridad a su originación, la aplicación del modelo de administración de riesgos de HiTo y la consecuente determinación del capital económico necesario para aislar el riesgo crediticio son igualmente llevadas a cabo por HiTo.

### ***Prepago con BonHiTos***

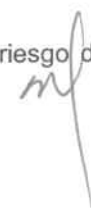
Uno de los beneficios que se contempla bajo la estructura de la operación consiste en que de conformidad con los términos y condiciones de los Fideicomisos Centros de Capital se establezca que en los casos en que existan prepagos de los Créditos, el Certificado Fiduciario Preferente o parte de él, podrán liquidarse mediante compensación a través de la adquisición que las Fideicomitentes Centro de Capital o Fideicomitentes Adherentes en su caso lleve a cabo con BonHiTos respaldados con el Crédito que otorgaron. En caso de que exista una disparidad entre el valor de mercado de dichos BonHiTos y el saldo insoluto del Crédito cedido por la Fideicomitente Centro de Capital, ésta podrá liquidar dicho Crédito parcialmente entregando la cantidad correspondiente de BonHiTos y obteniendo en consecuencia un beneficio equivalente a la diferencia entre el valor nominal del BonHiTo y su valor de mercado.

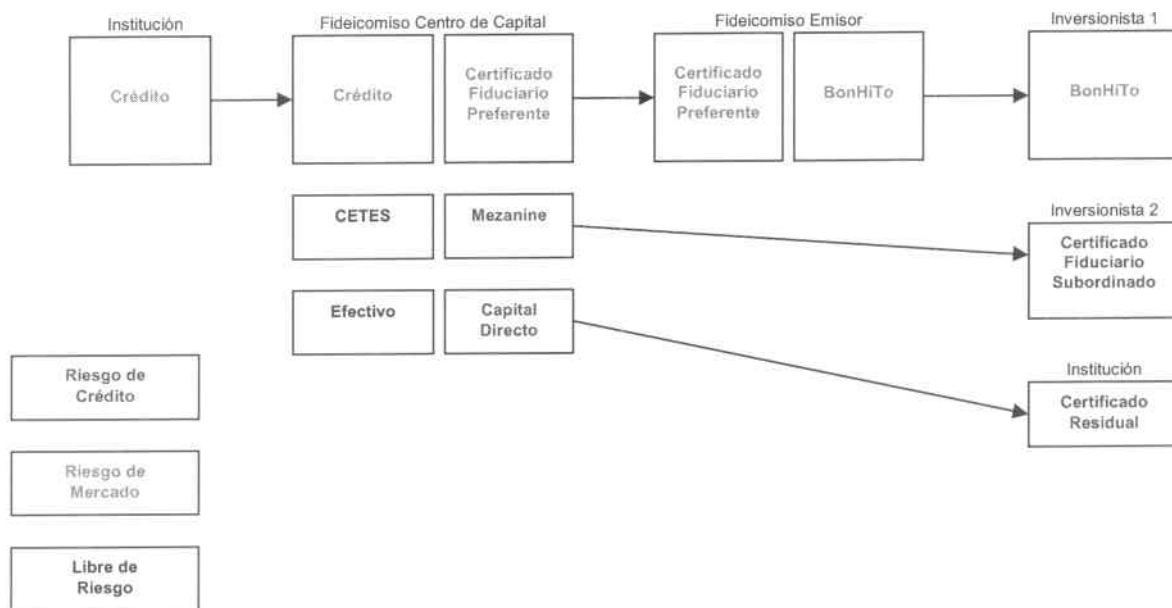
### ***Separación del Riesgo de Crédito y el Riesgo de Mercado***

La estructura a través de la cual se emiten los BonHiTos contempla la separación del riesgo de mercado y el riesgo de crédito (ambos inherentes a una operación de crédito). Básicamente el riesgo de crédito considera la posibilidad de que el acreditado incumpla con sus obligaciones por diversos motivos; el riesgo de mercado considera la posibilidad de tener plusvalías o minusvalías derivadas de variaciones en las tasas de interés del mercado. La forma de separar estos dos riesgos, es la siguiente:

Cuando se transfiere un crédito de una Fideicomitente Centro de Capital, éste se incorpora al patrimonio de un fideicomiso (Fideicomiso Centro de Capital) y al mismo tiempo se solicita a Fideicomitente Centro de Capital los importes de dinero suficientes ("colateral") para cubrir el riesgo del crédito transferido (estos niveles de colateral siempre se componen de un monto en efectivo de capital y la posibilidad de la emisión de un Certificado Fiduciario Subordinado). Una vez que se cuenta con el monto requerido de colateral (mitigando en consecuencia el riesgo de crédito), el Fideicomiso Centro de Capital emite un Certificado Fiduciario Preferente, el cual se incorpora al patrimonio de un segundo fideicomiso (Fideicomiso Emisor) el cual a su vez emite un Certificado Bursátil Fiduciario (BonHiTo). De esta manera, el riesgo de crédito incorporado en el crédito transferido queda cubierto en el Fideicomiso Centro de Capital y cuando se aporta el Certificado Fiduciario Preferente al Fideicomiso Emisor únicamente incorpora el riesgo de mercado.

A continuación se incluye un diagrama que muestra el proceso de separación de riesgo de crédito y riesgo de mercado.





### Aportación de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital.

De conformidad con las instrucciones que el Fiduciario Emisor reciba de parte de la Fideicomitente del Fideicomiso Emisor o de HiTo en los casos en que funja como fideicomitente del Fideicomiso Emisor, el primero recibirá los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan y aporten los Fideicomisos Centro de Capital como Fideicomitentes Adherentes al Fideicomiso Emisor.

Por cada Emisión y entrega de Certificados Fiduciarios Preferentes efectuada por los Fideicomisos Centro de Capital, el Fiduciario Emisor pagará como contraprestación la cantidad total captada de la Colocación de los BonHiTos entre el gran público inversionista a través de la BMV.

### Flujo de Operación para Créditos susceptibles de ser Bursatilizados por el Producto HiTo.

La bursatilización de Créditos a través del Producto Hito implica la determinación de la cantidad de capital económico necesario por Crédito y la revisión de información respecto de los Clientes y el Crédito.

A continuación se presenta el flujo de operación del Crédito a ser bursatilizado.

- Una vez cumplidas las Políticas de Elegibilidad, en este proceso se determinará el grado de riesgo que la Originadora o la Fideicomitente Centro de Capital tiene con cada uno de los Clientes en específico. El HiTo-Scoring establecerá por cada uno de los Clientes la composición del Monto de Mezanine y de la Aportación de Capital que la Fideicomitente Centro de Capital debe mantener por cada uno de los Clientes, donde una parte se representará mediante un Certificado Fiduciario Subordinado y otra mediante un Certificado Residual.
- Si la Fideicomitente Centro de Capital decide bursatilizar el Crédito, deberá enviar a HiTo un archivo con los datos del Cliente y la documentación digitalizada para su revisión y autorización; la información a revisar constará de los documentos establecidos en las Políticas de Elegibilidad para cada tipo de producto.



En esta revisión se pretende verificar que los datos plasmados tanto en el HiTo-Scoring como en el archivo coincidan con los documentos digitalizados y enviados a HiTo, así como el testimonio debidamente inscrito en RPP o en su caso la documentación que acredite el trámite de inscripción del testimonio ante el RPP.

3. Una vez revisada la información descrita en el punto anterior, HiTo procederá a dar la autorización correspondiente para llevar a cabo la bursatilización.
4. Si la información revisada fue correcta, HiTo informará a la Fideicomitente Centro de Capital que procederá a realizar la Emisión de BonHiTos correspondientes al Certificado Fiduciario Preferente, por lo que se constituirá un Fideicomiso Centro de Capital por cada Fideicomitente Centro de Capital y éste tendrá clasificados los diferentes tipos de Créditos en subcuentas dentro del mismo Fideicomiso llamadas Fondos Producto. Por otra parte HiTo vía sistema informará al Fideicomiso Centro de Capital que realice la emisión de un Certificado Fiduciario Subordinado por el equivalente al resultado de la composición de Mezanine determinada en el HiTo-Scoring. Dentro de este mismo proceso el Fideicomiso Centro de Capital emitirá Certificados Fiduciarios Preferentes que se entregarán al Fideicomiso Emisor para una posterior emisión de BonHiTos.
5. El Fideicomiso Centro de Capital entregará al Fideicomiso Emisor los Certificados Fiduciarios Preferentes para que el Fideicomiso Emisor lleve a cabo la Emisión y Colocación de los BonHiTos entre el gran público inversionista.
6. Una vez que el Fideicomiso Emisor realizó la Emisión y Colocación de los BonHiTos por medio del Colocador, el Fideicomiso Emisor entregará el producto de esta colocación al Fideicomiso Centro de Capital.
7. El Fideicomiso Centro de Capital clasificará los recursos de la Emisión en el Fondo Producto al que pertenezca y entregará a la Fideicomitente Centro de Capital el remanente que resulte de lo siguiente:
  - El monto de la emisión de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
  - Menos las comisiones de HiTo.
  - Menos los intereses devengados de los Certificados Fiduciarios Preferentes y Certificados Fiduciarios Subordinados que corresponda del último pago cupón a la fecha de liquidación
  - Menos, la cantidad equivalente al Primer Pago del Certificado Fiduciario Preferente.
  - Menos el 1% del saldo del o los Créditos, el cual se podrá entregar a la Fideicomitente Centro de Capital una vez que compruebe que los correspondientes créditos cuentan con el sello de inscripción del Registro Público de la Propiedad respectivo, evidenciando la garantía hipotecaria o la garantía fiduciaria.
  - Reserva de Efectivo en su caso
8. La Fideicomitente Centro de Capital recibirá los recursos correspondientes a los Créditos cedidos al Fideicomiso Centro de Capital.

Por otra parte, en el caso que la aplicación del modelo de administración de riesgos de HiTo, la determinación de la cantidad de capital económico necesario por Crédito y la revisión de información respecto de los Clientes y el Crédito, es llevada a cabo con posterioridad a la originación de los propios Créditos a ser bursatilizados, el flujo de operación implicará que las actividades señaladas en los puntos 1 a 5 anteriores son llevadas a cabo por HiTo, o por terceros contratados por y por cuenta de HiTo, precisamente con posterioridad a que dichos Créditos que pretenden ser bursatilizados han sido cedidos por las Fideicomitentes Centro de Capital.

En consecuencia, la determinación del riesgo de crédito asociado a cada uno de los Créditos es obtenido igualmente mediante el proceso de calificación desarrollado por HiTo (HiTo Scoring) aplicándose a dicho

Crédito ya otorgado. Igualmente el Monto de Mezanine y de la Aportación de Capital que la Fideicomitente Centro de Capital debe mantener por cada uno de los Clientes se determina con dicho modelo y se lleva a cabo la revisión de la documentación e información relativa a todos y cada uno de los Créditos, incluyendo aquella referida en el punto 5 anterior.

Cabe aclarar que para este caso (aplicación del modelo con posterioridad a la Originación) la cesión del Crédito por parte de la Fideicomitente Centro de Capital, a favor del Fideicomiso Centro de Capital tiene lugar en la misma fecha en que el Crédito es cedido mediante escritura pública ante notario público.

Como se explica más adelante, para el caso de Créditos que ya cuentan con cierta información histórica el modelo de administración de riesgo de HiTo considera dinámicamente el monto de capital requerido en función del comportamiento previo de los acreditados.

## 2. Patrimonio de los Fideicomisos Emisores

El patrimonio de cada uno de los Fideicomisos Emisores consistirá en los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan y aporten los Fideicomisos Centro de Capital como Fideicomitentes Adherentes al Fideicomiso Emisor. En consecuencia, las Emisiones de BonHiTos son realizadas por el Fideicomiso Emisor con base en los activos aportados por los Fideicomisos Centro de Capital que se hayan adherido a dicho Fideicomiso Emisor, es decir, con base en los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por tales Fideicomisos Centro de Capital y adquiridos por el Fideicomiso Emisor. El monto total y valor nominal de tales Certificados Fiduciarios Preferentes corresponderá a aquella cantidad de BonHiTos emitidos y en circulación. En consecuencia, los BonHiTos emitidos por el Fideicomiso Emisor y que se encuentren colocados y en circulación estarán respaldados por Certificados Fiduciarios Preferentes que representarán una obligación de pago idéntica y por la misma cantidad que el saldo insoluto de los BonHiTos emitidos y en circulación.

A su vez, tales Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital se encontrarán respaldados por los Créditos adquiridos por tales Fideicomisos Centros de Capital, así como por las Aportaciones de Capital que las Fideicomitentes Centro de Capital realicen respecto de cada uno de tales Créditos y el Monto de Mezanine que igualmente sea aportado a tales Fideicomisos Centro de Capital por dichas Fideicomitentes Centro de Capital. El Monto de Mezanine podrá ser sustituido por una Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes que se obtenga de la SHF u otra entidad. Los Créditos incluyen créditos bajo la modalidad de Cofinanciamiento, los que corresponden al crédito otorgado por la Originadora el cual comparte con el INFONAVIT, a prorrata, la garantía hipotecaria en proporción a la parte de crédito que le corresponde del total otorgado por las dos instituciones, de conformidad con lo establecido en los convenios de colaboración y lo definido en la Ley del INFONAVIT.

Sin perjuicio de lo anterior, el monto nominal de los Créditos puede diferir del saldo insoluto de los BonHiTos en circulación que indirectamente respaldan el pago de tales BonHiTos. Este diferencial se explica dado que tales Créditos originan un activo diferido que se amortiza durante el plazo de vigencia de dichos créditos en adición a la cuenta por cobrar propia de los mismos. Dicho diferencial, en su caso, queda registrado como activo diferido en los estados financieros correspondientes al Fideicomiso Centro de Capital.

El activo diferido surge en el momento en el que se emiten los BonHiTos que fondean el Certificado Fiduciario Preferente y es amortizado gradualmente de manera similar a como se amortiza el principal de éste, durante el plazo del mismo. Este diferencial es liquidado por la Fideicomitente Centro de Capital a lo largo del plazo del crédito y se incluye en la tabla de amortizaciones de principal e intereses bajo dicho Crédito. Esta diferencia es liquidada, inclusive, en el supuesto de pagos anticipados.

Los BonHiTos tienen un plazo y tasa de interés fijos, siendo estos valores iguales para todos los BonHiTos correspondientes a una misma Emisión. En la práctica, existe un diferencial entre la tasa de mercado a la que es adquirido el instrumento por los inversionistas (*Yield-to-Maturity*) ("YTM") y la tasa

de interés del BonHiTo. Este diferencial siempre es positivo, en vista de que los BonHiTos se pueden emitir a descuento en relación a su valor nominal de \$10.00 pesos o 10 (diez) UDIS.

Así por ejemplo, si la tasa cupón del BonHiTo es de 8.50% y el YTM del instrumento es de 8.70%, el valor de emisión de cada BonHiTo será de \$9.8557. A este precio de mercado será necesario emitir 101,463 BonHiTos para fondar un Crédito de \$1,000,000.

En vista de que el valor nominal de los BonHiTos en la emisión sería de \$1,014,630, el activo diferido que se genera es de \$14,630 correspondientes a 1,463 BonHiTos. Este activo diferido es amortizado mediante el diferencial generado entre el pago mensual que realiza la Fideicomitente Centro de Capital a una tasa de interés anual de 8.70% y el 8.50% de tasa de interés recibida por los tenedores del valor. El monto acumulado a lo largo del tiempo que genera este diferencial de tasas permite amortizar gradualmente durante la vida del crédito los 1,463 BonHiTos que representan el activo diferido.

Así, al final del plazo del crédito se habrán amortizado \$1,000,000 equivalentes al valor del Crédito más \$14,630 pesos del activo diferido.

Finalmente, cabe aclarar que en el caso que los recursos que se entreguen a las Fideicomitentes Centro de Capital por parte de los Fideicomisos Centro de Capital (derivados de una colocación de BonHiTos) lleguen a ser inferior al monto nominal de los Créditos, dicha diferencia correrá a cargo de las propias Fideicomitentes Centro de Capital.

### **Descripción de los Activos Fideicomitados**

Como se señala con anterioridad los activos que respaldan directamente la emisión de los BonHiTos son los Certificados Fiduciarios Preferentes que cada Fideicomiso Centro de Capital entregue al Fideicomiso Emisor respectivo y, como igualmente se ha indicado, los activos que respaldan indirectamente tales BonHiTos serán los Créditos aportados a tales Fideicomisos Centro de Capital y las Aportaciones de Capital que las Fideicomitentes Centro de Capital realicen respecto de cada uno de tales Créditos y el Monto de Mezanine que igualmente sea aportado a tales Fideicomisos Centro de Capital por dichas Fideicomitentes Centro de Capital.

Los Créditos que serán aportados y/o cedidos al Fiduciario de los Fideicomisos Centro de Capital deberán cumplir con las Políticas de Elegibilidad establecidas en los Contratos de Fideicomisos Centro de Capital y la vigencia de los mismos en ningún caso deberá de exceder de la Fecha de Vencimiento de la Emisión respectiva.

Las principales características del Portafolio Subyacente que las Fideicomitentes Centro de Capital aportarán y/o cederán a los respectivos Fideicomisos Centro de Capital, son las siguientes: (i) Créditos denominados en Pesos o UDIS según sea el caso y (ii) con un plazo no mayor a 30 años.

Dichos Créditos se dividen en cuatro categorías: (i) "Créditos para Adquisición de Vivienda", (ii) "Créditos para Pago de Pasivos previamente constituidos para la adquisición de una Vivienda", (iii) "Créditos Cofinanciados" y (iv) "Créditos para Remodelación".

Cada uno de los Créditos, deberá cumplir, en adición a aquellas políticas señaladas en los Fideicomisos Centro de Capital, con las Políticas de Elegibilidad señaladas en el Anexo 2 de este Prospecto. *Ver Anexo 2 – Políticas de Elegibilidad.*

Para el caso de una emisión de BonHiTos en la cual los Créditos ya hayan sido previamente originados por las Originadoras, así como en cada reapertura de una Emisión, el Suplemento correspondiente a dicha Emisión contendrá una descripción de las principales características del Portafolio Subyacente.

En los Suplementos correspondientes a tales emisiones se describirá el Portafolio Subyacente identificándose las Administradoras y las Fideicomitentes Centro de Capital en su caso, número de Créditos, índices de morosidad, antigüedad, índice de prepagos, saldos, número de Créditos con

Cobertura Hipotecaria, acumulado de Montos de Mezanine y Aportaciones de Capital, procesos judiciales, efectivo, gastos, pagos y amortizaciones, etc.

### **Evolución de los Activos Fideicomitidos**

Como se indica en el presente Prospecto, los activos que indirectamente respaldarán las Emisiones de BonHiTos consistirán en el Portafolio Subyacente.

Para el caso de una emisión de BonHiTos en la cual los Créditos ya hayan sido previamente originados por las Originadoras, así como en cada reapertura de una Emisión, el Suplemento correspondiente a dicha Emisión contendrá una descripción de los Créditos que integren el mencionado Portafolio Subyacente.

La información relativa a los Créditos que indirectamente respalden una emisión de BonHiTos en particular contendrá, en su caso, los resultados de las inspecciones o revisiones que respecto de los mismos sean llevadas a cabo por HiTo o por algún tercero por cuenta de HiTo o los Fideicomisos Centro de Capital.

Dicha información, como se indica, se incluirá en los Suplementos correspondientes a cada una de las Emisiones de BonHiTos bajo el Programa a que se refiere el presente Prospecto.

### **Contratos y Acuerdos**

La estructura básica de la operación a que se refiere el presente Prospecto implica inicialmente la constitución por parte de cada Fideicomitente Centro de Capital de un Fideicomiso Centro de Capital. Estos fideicomisos serán quienes adquirirán de cada Fideicomitente Centro de Capital los Créditos cedidos por éstas y quienes contratarán a las Administradoras para que lleven a cabo la administración, servicio y cobranza de tales Créditos. Posteriormente y con base en tales Créditos dichos Fideicomisos Centro de Capital aportarán Certificados Fiduciarios Preferentes a un Fideicomiso Emisor para que con base en tales certificados lleven a cabo la emisión de BonHiTos.

En consecuencia los contratos e instrumentos fundamentales en la estructura de la operación a que se refiere el presente Prospecto son los contratos constitutivos de los Fideicomisos Centro de Capital, los contratos de administración, comisión mercantil y depósito para el servicio del Portafolio Subyacente y los contratos constitutivos de los Fideicomisos Emisores.

Sin perjuicio de que durante la vigencia del programa a que se refiere el presente Prospecto dichos instrumentos podrán en su caso sufrir modificaciones para mejorar la operación o para subsanar algún error o inconsistencia, a continuación se incluye un extracto del formato de cada uno de dichos instrumentos.

Las versiones definitivas de cada uno de tales instrumentos se anexarán a los Suplementos correspondientes a cada Emisión en particular.

#### **A. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor**

##### **1. Partes y Constitución del Fideicomiso Emisor**

Los Fideicomisos Emisores se documentan como contratos de fideicomiso irrevocable de Emisión. Son partes de los Fideicomisos Emisores, las siguientes personas:

- a) Fideicomitente: Los Fideicomisos Centro de Capital constituidos por (i) Sociedades Financieras de Objeto Limitado, (ii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, (iii) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas y/o (iv) Instituciones de Banca

Múltiple, que sean, cualesquiera de las anteriores, legítimos propietarios de Créditos y/o que realicen la aportación al Fideicomiso Emisor. Asimismo, HiTo podrá fungir como Fideicomitente en los casos en que contribuya con la aportación inicial en la que se constituyan los Fideicomisos Emisores. Los casos antes referidos se indicarán en los Suplementos de cada Emisión.

Cada uno de los Centro de Capital que se adhieran al Fideicomiso Emisor mediante la celebración del contrato de adhesión y que emitan y entreguen Certificados Fiduciarios Preferentes a favor del Fiduciario Emisor.

- b) Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otro que le sustituya.
- c) Fideicomisarios: Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los BonHiTos hasta por el monto de los adeudos derivados de éstos.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomisos Centro de Capital respecto de los remanentes patrimoniales del Patrimonio Fideicomitado que resulten a la terminación del Fideicomiso Emisor respectivo tras haberse liquidado los adeudos a favor de los Tenedores de los BonHiTos.

## 2. Fines del Fideicomiso Emisor

Son fines del Fideicomiso Emisor, entre otros, que el Fiduciario Emisor:

- a) Con cargo al Patrimonio Fideicomitado y, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, el Fiduciario Emisor obtenga de los Fideicomisos Centro de Capital los Certificados Fiduciarios Preferentes respectivos. Lo anterior en el entendido que los Fideicomisos Centro de Capital para que emitan y entreguen al Fideicomiso Emisor los Certificados Fiduciarios Preferentes, deberán cumplir durante toda su vigencia con los requisitos previstos en la Cláusula Octava del Fideicomiso Emisor.
- b) Con base en los derechos de crédito documentados en los Certificados Fiduciarios Preferentes que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario Emisor realice con cargo al Patrimonio Fideicomitado, una o varias Colocaciones de BonHiTos por los montos y conforme a los términos y condiciones que le instruya HiTo por escrito o de forma electrónica conforme a lo establecido en la Cláusula Novena del Fideicomiso Emisor. Los BonHiTos deberán ser colocados entre el gran público inversionista, conforme a lo establecido en la LMV, cumpliendo siempre con las autorizaciones de la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades competentes.
- c) Según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, el Fiduciario Emisor (i) reciba de los Fideicomisos Centro de Capital en la Cuenta de Pago que corresponda los pagos de capital e intereses derivados de los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan a favor del Fideicomiso Emisor y (ii) utilice dichos fondos para el pago del principal y los intereses de los BonHiTos.
- d) Según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, el Fiduciario Emisor suscriba el Título que ampare la Emisión de BonHiTos, así como los demás documentos necesarios para que se lleve a cabo la Emisión al amparo del Programa y que se coloquen los BonHiTos periódicamente a través del Intermediario Colocador, incluyendo sin limitar cualquier prospecto y/o suplemento que se requiera para tales efectos, así como aquellas



actualizaciones de dichos documentos que se requieran en términos de las disposiciones legales aplicables.

- e) Suscriba, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, los documentos que sean necesarios o convenientes a fin de que el Intermediario Colocador, lleve a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes, para cada Colocación de los BonHiTos entre el gran público inversionista a través de la BMV.
- f) Considerando lo establecido en el Fideicomiso Emisor y según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, el Fiduciario Emisor pague a los Tenedores, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, el capital y los intereses que devenguen los BonHiTos. En caso de que los recursos del Patrimonio Fideicomitado sean insuficientes para la realización de los pagos respectivos, los pagos se realizarán de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Segunda y en los BonHiTos, sin responsabilidad para el Fiduciario Emisor.
- g) Conserve la propiedad del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo la titularidad de los Certificados Fiduciarios Preferentes y demás bienes y derechos cedidos o transmitidos en favor del Fiduciario Emisor conforme al Fideicomiso Emisor, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa el derecho de cobro de todas y cada una de las cantidades pagaderas por los Fideicomisos Centro de Capital conforme a los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- h) Invierta, según lo instruya HiTo o el Fideicomiso Centro de Capital por escrito o de forma electrónica, las cantidades en efectivo del Patrimonio Fideicomitado en Inversiones Permitidas en los términos de lo establecido en la Cláusula Décima Octava del Fideicomiso Emisor.
- i) Entregue, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, al Fideicomiso Centro de Capital correspondiente el Importe de la Colocación de los BonHiTos conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso Emisor.
- j) Sin responsabilidad y según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, el Fiduciario Emisor celebre los contratos de prestación de servicios o de cualquier otra índole, que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa el contrato de colocación a celebrarse con el Intermediario Colocador y el contrato de prestación de servicios a celebrarse con el Representante Común, respectivamente. Lo anterior, en la inteligencia de que (i) el Fiduciario Emisor no será responsable por la actuación de sus contrapartes contratantes conforme a dichos contratos ni de la negociación, redacción y/o formalización de los mismos, y (ii) la delegación por parte del Fiduciario Emisor de cualquiera de sus facultades otorgadas conforme al presente Contrato no lo liberará del resto de sus responsabilidades de conformidad con lo dispuesto en este Contrato y en las disposiciones legales aplicables.
- k) Cuando todas las cantidades adeudadas bajo los BonHiTos hayan sido íntegramente pagadas con cargo al Patrimonio Fideicomitado y no queden obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario Emisor, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, distribuya proporcionalmente el remanente del Patrimonio Fideicomitado a los Fideicomisos Centro de Capital.
- l) Otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso Emisor o para la defensa del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso Emisor, de acuerdo con las instrucciones que HiTo emita por escrito o de forma electrónica.



- m) Reciba, conserve, administre e invierta oportunamente y diligentemente, los bienes que formen parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor.
- n) Abra y administre la Cuenta de Pago, de conformidad con las instrucciones que HiTo emita por escrito o de forma electrónica.
- o) En general, y en relación con el ejercicio de derechos adquiridos por el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio Fideicomitado, lleve a cabo todos los actos que le instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, así como la celebración de los contratos y convenios que le instruya HiTo, siempre y cuando se relacionen y no vayan en contra de los fines del Fideicomiso Emisor, de las autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes y de la legislación aplicable.

### 3. Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Emisor estará constituido, entre otros, por:

- a) La Aportación Inicial
- b) Los Certificados Fiduciarios Preferentes que cada Fideicomiso Centro de Capital emita y entregue a favor del Fiduciario Emisor conforme a lo previsto en la Cláusula Octava del Fideicomiso Emisor;
- c) En su caso, cualquier cantidad en efectivo o en especie que se afecte en el futuro al Fideicomiso Emisor;
- d) El Importe de la Colocación de BonHiTos, en tanto dicho producto no sea utilizado para el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes que sean emitidos y entregados al Fideicomiso Emisor, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica.
- e) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho, que por cualquier causa le corresponda al Fideicomiso Emisor.
- f) Las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fiduciario Emisor en relación al Fideicomiso Emisor por cualquier causa legal.
- g) Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se aporten al Fideicomiso Emisor para beneficio del Patrimonio Fideicomitado para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso Emisor; y
- h) Todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente, incluyendo los derivados de las Inversiones Permitidas.

### 4. Recursos derivados de cada Colocación

Los recursos derivados de cada Colocación de BonHiTos emitidos por el Fiduciario Emisor conforme a la Emisión, únicamente podrán destinarse por el Fiduciario Emisor para el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes que cada Fideicomiso Centro de Capital emita a favor del Fideicomiso Emisor.

### 5. Emisión de BonHiTos

- a) La Emisión de los BonHiTos estará documentada mediante un Título que ampare el monto total de la Emisión y que cumpla con las disposiciones previstas en la LMV y en las disposiciones de carácter general que emita la CNBV, la BMV y el Indeval, en su caso.

- b) Los BonHiTos serán colocados en forma periódica, según lo instruya HiTo por escrito o de forma electrónica, con el objeto de que con el importe de la Colocación, el Fiduciario Emisor pague los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- c) La denominación de los BonHiTos que emita el Fiduciario Emisor estará integrada por la clave de cotización que otorgue la BMV a HiTo, la cual se integrará por el tipo de valor (98), posteriormente por siete dígitos que identifiquen la Emisora o clave (BONHITO), seguido de un dígito para identificar si el valor es a tasa fija (F) o variable (V), seguido de dos dígitos identificando la tasa de interés del valor, seguido de dos dígitos que identifican el año de vencimiento del valor y seguido de cuatro dígitos que identifican el número de cupón los cuales serán marcados con cuatro ceros en virtud de que los títulos no contendrán cupones en términos de lo establecido por el artículo 282 de la LMV.
- d) Los términos y condiciones de los BonHiTos, incluyendo el monto a ser colocado, así como la forma de cálculo de intereses, las fechas de pago y vencimiento, el número de BonHiTos en circulación, el número de BonHiTos que deban amortizarse anticipadamente y el número de BonHiTos que deban cancelarse como consecuencia de confusión de derechos, serán determinados por HiTo mediante instrucciones por escrito o de forma electrónica, en el entendido que los BonHiTos deberán contener términos y condiciones similares a los previstos por los Certificados Fiduciarios Preferentes que emitan los Fideicomisos Centro de Capital en favor del Fideicomiso Emisor.
- e) Cada Colocación de BonHiTos estará respaldada por el Patrimonio Fideicomitado. Asimismo, el Fiduciario Emisor no asumirá obligación alguna si el Patrimonio Fideicomitado correspondiente llegare a ser insuficiente para cumplir con las obligaciones de pago derivadas de cada Colocación.

## 8. Vencimiento de los BonHiTos

El importe total de los pagos que los Fideicomisos Centro de Capital realicen al Fideicomiso Emisor al amparo de los Certificados Fiduciarios Preferentes constituirá la fuente exclusiva de pago de los BonHiTos. En virtud de lo cual la amortización de los BonHiTos se realizará como a continuación se indica:

- a) Los BonHiTos vencerán para todos los efectos legales en la fecha de vencimiento que para tales efectos se establezca en el Título (la "Fecha de Vencimiento"), por lo que en la Fecha de Vencimiento el Fiduciario Emisor llevará a cabo el pago del valor nominal de los BonHiTos en circulación (el "Saldo Insoluto de Principal") y de todos los intereses devengados y no pagados bajo los BonHiTos.

En la Fecha de Vencimiento el Saldo Insoluto de Principal vencerá inmediatamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial y todas las cantidades vencidas, ya sea de principal o intereses serán exigibles.

- b) Sin perjuicio de lo anterior, en cada fecha de pago que para tales efectos se determine en el Título (la "Fecha de Pago"), el Fiduciario Emisor, previas instrucciones que por escrito o en forma electrónica reciba de HiTo, pagará los intereses; asimismo, en cualquier momento el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas del Saldo Insoluto de Principal de los BonHiTos (la "Vencimiento Anticipado de Principal") por una cantidad igual al monto de la Vencimiento Anticipado de Principal que se determine en las citadas instrucciones de HiTo (el "Monto del Vencimiento Anticipado").

El Monto del Vencimiento Anticipado será aplicado para liquidar el valor nominal total de aquel número de BonHiTos que alcance.

El mecanismo para la determinación de los BonHiTos que vayan a ser objeto de Vencimiento Anticipado de Principal se hace constar en el Título.

- c) En cualquier momento el Fideicomiso Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente la totalidad de los BonHiTos, por el Saldo Insoluto de Principal, más los intereses devengados y no pagados respecto de los BonHiTos a la fecha de amortización anticipada total y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los BonHiTos, si las hubiere, siempre y cuando el Fideicomiso Emisor, a través del Representante Común, informe por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de Vencimiento Anticipado Total a la CNBV, al Indeval y a la BMV a través de los medios que ésta última determine, cuando menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los BonHiTos. En caso de que el Fideicomiso Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente la totalidad de los BonHiTos, no se pagará una prima por amortización anticipada.
- d) En el caso de que los Fideicomisos Centro de Capital paguen al Fideicomiso Emisor los Certificados Fiduciarios Preferentes con BonHiTos, el Fiduciario Emisor procederá a cancelar dichos BonHiTos como consecuencia de la confusión de derechos en términos del artículo 2206 del Código Civil Federal, de acuerdo con el procedimiento que se estipula en el Título.
- e) En el supuesto que en la Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento el Patrimonio Fideicomitado no sea suficiente para (i) pagar los intereses devengados y no pagados; (ii) realizar Vencimiento Anticipado de Principal, y/o (iii) para amortizar en su totalidad los BonHiTos en circulación, más los intereses devengados y no pagados, entonces el Fiduciario Emisor notificará por escrito de dicha situación a HiTo, con por lo menos dos días hábiles de anticipación, con copia al Representante Común y a los Fideicomisos Centro de Capital que hubieran emitido Certificados Fiduciarios Preferentes que se encuentren pendientes de amortización. En este caso HiTo podrá, en su caso, instruir al fiduciario del Fideicomiso de Cobertura el monto de las Obligaciones Cubiertas que deba pagar al Fideicomiso Emisor como fuente alternativa de pago de dichas obligaciones.
- f) En el caso de que no obstante lo anterior el Patrimonio Fideicomitado siga sin contar con recursos líquidos para (i) pagar los intereses devengados y no pagados; (ii) realizar Vencimientos Anticipados de Principal, y/o (iii) para amortizar en su totalidad los BonHiTos en circulación, más los intereses devengados y no pagados, previa instrucción por escrito o en forma electrónica de HiTo, el Fiduciario Emisor pagará a los Tenedores, en términos de las disposiciones legales aplicables, poniendo a su disposición los Certificados Fiduciarios Preferentes y demás bienes que correspondan al Patrimonio Fideicomitado a través de la cesión sin responsabilidad de los Certificados Fiduciarios Preferentes y demás bienes del Patrimonio Fideicomitado. En este caso, previo a la cesión mencionada, el Representante Común deberá convocar a una asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Título con el objeto de resolver sobre todos los aspectos relacionados con la administración, cobranza, venta, descuento o de cualquier otra manera liquidación y gastos y costos relacionados con los Certificados Fiduciarios Preferentes y demás bienes, sin que el Fiduciario Emisor asuma responsabilidad adicional alguna respecto de dichos Certificados Fiduciarios Preferentes, por lo que en este acto se le otorga al Fiduciario Emisor el más amplio finiquito que en derecho proceda por tal concepto y se le libera de responsabilidad al respecto.
- g) En el supuesto de que el Patrimonio Fideicomitado no sea suficiente queda expresamente convenido y entendido entre las partes que el Fiduciario Emisor en ningún caso ni con su propio patrimonio tendrá responsabilidad de pago alguno respecto de los BonHiTos, por lo que se le libera en este acto de toda y cualquier responsabilidad que le corresponda al respecto, excepto en caso de negligencia o culpa grave por parte del Fiduciario Emisor en la administración del Patrimonio Fideicomitado, determinada en sentencia definitiva dictada por

autoridad competente. Asimismo, el Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los BonHiTos emitidos conforme a cualquier Colocación ni será responsable por los menoscabos que sufran los BonHiTos derivados de las fluctuaciones en el mercado en términos del artículo 391 de la LGTOC. Toda propaganda o comunicación dirigida a cualquier Persona, deberá contener una mención de lo establecido por el presente párrafo.

- h) En el supuesto de que después de amortizados todos y cada uno de los BonHiTos junto con los respectivos intereses devengados y no pagados y demás pagos correspondientes, el Fiduciario Emisor aún mantuviere efectivo en el Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario Emisor entregará dicha cantidad a los Fideicomisos Centro de Capital en forma proporcional previas instrucciones que por escrito o de forma electrónica reciba de HiTo.

## 9. Instrucciones

Para efectos del Fideicomiso Emisor y de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso Centro de Capital, el Fiduciario Centro de Capital, en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso Emisor, autoriza a HiTo para girar las instrucciones necesarias al Fiduciario Emisor que al efecto expresamente se le encomiendan a lo largo del Fideicomiso Emisor.

### B. Extracto del Formato de Fideicomiso Centro de Capital

#### 1. Partes y Constitución de los Fideicomisos Centro de Capital

Los Fideicomisos Centro de Capital se documentan como contratos de fideicomiso irrevocable de centro de capital. Serán partes de los Fideicomisos Centro de Capital, las siguientes personas:

- a) Fideicomitente: Las sociedades Propietarias de los Créditos o cualquier institución financiera o cualquier entidad que ceda Créditos al Fideicomiso Centro de Capital y que actúe como fideicomitente en cada Fideicomiso Centro de Capital, o HiTo en su caso, cuando contribuya con la aportación inicial. La información antes mencionada acerca de los Fideicomitentes Centro de Capital se indicará en los Suplementos de cada Emisión.
- b) Fiduciario: Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- c) Fideicomisarios: "Fideicomisarios en Primer Lugar" Los Tenedores Preferentes.

"Fideicomisarios en Segundo Lugar" Dependiendo del Fondo Producto de que se trate: (i) todos y cada uno de los Tenedores de los Certificados Fiduciarios Subordinados, incluyendo a la Fideicomitente y a cualquier cesionario de este, cuando tengan en su poder Certificados Fiduciarios Subordinados, y únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Fiduciarios Subordinados y los rendimientos que devenguen; o (ii) el Garante de la GPO y sus sucesores y/o cesionarios, únicamente con respecto al reembolso de las cantidades dispuestas por el Fiduciario de la Garantía de GPO.

"Fideicomisario en Tercer Lugar" significa la Fideicomitente o cualquier otra Persona designada como fideicomisario en tercer lugar del Centro de Capital, o el tenedor de los Certificados Residuales.

Durante la vigencia del Fideicomiso Centro de Capital, la Fideicomitente cederá y transmitirá irrevocablemente al Fiduciario los Créditos y la totalidad de los Derechos de Crédito que en cualquier momento se incluyan en la Relación de Créditos, libres de toda carga, gravamen o limitación de dominio alguna, con excepción de los constituidos en los mismos Créditos.

Los Fideicomisos Centro de Capital solamente podrán darse por terminado una vez que se hayan cumplido con sus fines o por las causas expresamente previstas en los mismos.

Para todos los efectos a que haya lugar, la Fideicomitente Centro de Capital se reserva el derecho de readquirir los Derechos de Crédito Fideicomitados originados por ella, y cedidos al Fideicomiso Centro de Capital.

El Fiduciario del Centro de Capital: (i) sólo responderá con el Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto para efectuar el pago de los Certificados Fiduciarios, y no tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los mismos con cargo a su patrimonio propio; (ii) en ningún caso garantizará rendimiento alguno respecto de los Certificados Fiduciarios; (iii) no tendrá responsabilidad alguna derivada de la ausencia o deficiencia de obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Derechos de Crédito que, en su caso, la Fideicomitente ceda al Fiduciario; y (iv) no tendrá responsabilidad alguna derivada de las declaraciones hechas por la Fideicomitente respecto del cumplimiento de las Políticas de Elegibilidad por parte de los Créditos cedidos al Fideicomiso.

La cesión, afectación y transmisión de los Derechos de Crédito al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado, se perfeccionará mediante (i) la celebración, en escritura pública, de los Contratos de Cesión que la Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia de HiTo, por virtud del cual el Fiduciario recibirá, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, los Derechos de Crédito que se identifiquen en la Relación de Créditos, y (ii) la entrega virtual y jurídica que hará la Fideicomitente al Fiduciario de dichos Derechos de Crédito, dándose el Fiduciario por recibido de tales Derechos de Crédito de conformidad con lo señalado en el Contrato de Cesión.

## **2. Fines de los Fideicomisos Centro de Capital**

Son fines de los Fideicomisos Centro de Capital, que el Fiduciario, a través de las instrucciones que al efecto reciba de HiTo o de la Fideicomitente:

- a) Celebre con la Fideicomitente, previa autorización por escrito de HiTo, los Contratos de Cesión que sean necesarios para transmitir en favor del Fiduciario los Derechos de Crédito, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, los cuales fungirán como garantía de las Emisiones Privadas de los Certificados Fiduciarios emitidos al amparo de un Fondo Producto.
- b) Con base en cada Fondo Producto y considerando lo establecido por la Cláusula Novena del Fideicomiso Centro de Capital, realice una o varias Emisiones Privadas de Certificados Fiduciarios, por los montos, Series y demás términos y condiciones que HiTo le instruya, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, con el fin de ser colocados entre los Fideicomisos Emisores.
- c) Establezca todos aquellos Fondos Producto que HiTo le instruya, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, a efecto de que los Derechos de Crédito Fideicomitados correspondientes a cada Producto sean mantenidos en los Fondos Producto, y formen parte de los Patrimonios Fideicomitados por Producto, los cuales respaldarán cada una de las Emisiones Privadas a que se refiere el inciso anterior.
- d) Conserve la propiedad del Patrimonio Fideicomitado y de cada Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, incluyendo la titularidad de todos los Derechos de Crédito Fideicomitados y



demás bienes y derechos cedidos o transmitidos en favor del Fiduciario conforme al presente Contrato y a los Contratos de Apertura de Crédito, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa (i) el derecho de cobro de todas y cada una de las cantidades pagaderas por los Clientes conforme a los Créditos, (ii) el derecho de cobro de todas y cada una de las indemnizaciones pagaderas por la Aseguradora conforme a los Seguros, (iii) los derechos de propiedad con respecto a todos los Inmuebles Adjudicados, en su caso, y (iv) el derecho a recibir el producto de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado.

- e) Celebrar con el Administrador Maestro el Contrato de Administración Maestra por medio del cual el Administrador Maestro llevará a cabo la supervisión y vigilancia de las funciones de cada Administradora bajo los Contratos de Administración respectivos. El Fiduciario por instrucciones de HiTo podrá pactar por escrito con el Administrador Maestro, modificaciones al Contrato de Administración Maestra con el fin de aclarar su alcance.

HiTo se obliga a supervisar, de conformidad con los términos del Contrato de Administración Maestra: (i) que el Administrador Maestro cumpla con las obligaciones que le corresponden bajo el Contrato de Administración Maestra, (ii) la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por las Administradoras, con la supervisión del Administrador Maestro, con el fin de lograr el cobro de Créditos Vencidos y en Incumplimiento y (iii) la enajenación de Inmuebles Adjudicados.

- f) Atendiendo a lo establecido en el Contrato de Administración Maestra, celebrar el Contrato de Administración Maestra con un Administrador Maestro Substituto, y celebrar los documentos y llevar a cabo los actos necesarios para formalizar dicha sustitución.
- g) De acuerdo con las instrucciones giradas por HiTo por escrito o a través del Sistema HiTo, entregue a la Fideicomitente el producto de la Colocación de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo del Fondo Producto que en su caso corresponda, a excepción de la Aportación de Capital, el Monto de Mezanine y el Primer Pago.
- h) De acuerdo con las instrucciones giradas por HiTo por escrito o a través del Sistema HiTo, emita Certificados Fiduciarios Subordinados conforme a lo establecido en la Cláusula Novena del Fideicomiso Centro de Capital.
- i) Emita Certificados Residuales conforme a lo establecido en la Cláusula Novena del Fideicomiso Centro de Capital.
- j) Invierta el Efectivo Fideicomitado en Inversiones Permitidas en los términos de lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso Centro de Capital.
- k) De acuerdo a las instrucciones escritas recibidas de parte de HiTo, y sin responsabilidad alguna, celebre todos aquellos contratos de prestación de servicios o de cualquier otra índole, que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Lo anterior, en la inteligencia de que (i) el Fiduciario no será responsable por la actuación de sus contrapartes contratantes conforme a dichos contratos, y (ii) la delegación por parte del Fiduciario de cualquiera de sus facultades otorgadas conforme al Fideicomiso Centro de Capital no lo liberará del resto de sus responsabilidades de conformidad con lo dispuesto en este Contrato, en los Documentos de la Operación y en las disposiciones legales aplicables.
- l) De acuerdo a las instrucciones escritas recibidas de parte de HiTo, celebre el Contrato de Administración por virtud del cual la Administradora, en términos de dicho contrato y de el Fideicomiso Centro de Capital, administrará, guardará y conservará en depósito los Derechos de Crédito, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, según sea el caso, constituyendo a favor de la Administradora una comisión mercantil a fin de que la Administradora, por cuenta y orden del Fiduciario, administre y lleve a cabo la cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de los Derechos de Crédito Fideicomitados; lo anterior,



en la inteligencia que el Fiduciario no será responsable por la actuación de la Administradora en el ejercicio de dicho encargo, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad al respecto, a no ser por culpa, negligencia o dolo de su parte, otorgándosele al Fiduciario el más amplio finiquito que en derecho proceda por tal motivo. La Comisión por Administración será descontada directamente por la Administradora, de los recursos obtenidos de la Cobranza de los Créditos, por lo que ni el Fiduciario ni HiTo serán responsables del pago de la misma.

- m) De acuerdo a las instrucciones escritas recibidas de parte de HiTo y con el consentimiento por escrito de los tenedores del Certificado Residual, celebre aquellos contratos con cualquier entidad financiera o institución que pretenda apoyar financieramente al Centro de Capital (incluyendo, entre otros, la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, la Cobertura Hipotecaria, la Cobertura de Flujos, y los Seguros), así como cualesquier otros contratos, convenios y documentos que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, con la propia Fideicomitente.
- n) De acuerdo a las instrucciones escritas recibidas de parte de HiTo, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, celebre el Contrato de Administrador Substituto a efecto de que si en términos del Contrato de Administración HiTo le instruye al Fiduciario la remoción de la Administradora el Fiduciario designe al Administrador Substituto como administrador de los Derechos de Crédito Fideicomitados y para que a partir de su designación, en los términos previstos por el Contrato de Administrador Substituto, y por cuenta y orden del Fiduciario, el Administrador Substituto lleve a cabo la administración y cobranza de dichos Derechos de Crédito Fideicomitados.
- o) Previas instrucciones giradas por HiTo, a través del Sistema HiTo si y solo si los Administradores, el Administrador Maestro y el Fiduciario cuenten con dicho Sistema HiTo, y exclusivamente en los términos de dichas instrucciones, las cuales cuando se hagan por escrito y no a través del Sistema HiTo, se girarán en términos del formato que se adjunta al Fideicomiso Centro de Capital, cancele y libere las Hipotecas relacionadas con los Créditos Liquidados o bien, en caso de Garantía Fiduciaria del Crédito, revierta la propiedad de los Derechos de Crédito con todos sus accesorios a la Fideicomitente. Lo anterior, en el entendido de que a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la recepción de la instrucción de HiTo el Fiduciario entregue a HiTo las instrucciones que sean necesarias para la formalización de la liberación y cancelación de las Hipotecas así como para la formalización mediante Notario Público de la reversión de la propiedad de los Derechos de Crédito con todos sus accesorios. El Fiduciario podrá realizar todos los actos necesarios o convenientes que le instruya HiTo a través del Sistema HiTo, para celebrar todos los instrumentos que se requieran, para que por sí o a través de cualquier tercero el Fiduciario reciba en propiedad Inmuebles Adjudicados y proceda a su posterior enajenación. Lo anterior, en el entendido de que será la Administradora, o el Administrador Sustituto, según sea el caso, quien administre y lleve a cabo los procesos de enajenación de los Inmuebles Adjudicados, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro.
- p) Mediante la contratación de terceros, de acuerdo a las instrucciones escritas que reciba de HiTo, podrá solicitarle a la Administradora la rendición de cuentas.
- q) En el caso que HiTo así lo solicite por escrito o a través del Sistema HiTo, con copia a la Fideicomitente: (i) transmita a la Fideicomitente y sin responsabilidad del Fiduciario, los Créditos Defectuosos y los Créditos No Elegibles, incluyendo sus derechos como acreedor, los accesorios de dichos derechos de crédito y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponda, especificados en dichas instrucciones, contra la entrega por parte de la Fideicomitente de una cantidad de efectivo que dichas instrucciones al efecto señalen, y (ii) lleve a cabo los actos que dichas instrucciones señalen para salvaguardar los intereses de los Tenedores como consecuencia de la entrega señalada.

- r) Conforme a las Instrucciones de Pago, y de acuerdo a la prelación de pagos establecida en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital, aplique las cantidades mantenidas en las Cuentas de Fondo Producto para llevar a cabo los Pagos.
- s) Conforme a las Instrucciones de Pago que reciba de HiTo, disponga de los recursos de la Garantía de Pago Oportuno y aplique los recursos correspondientes de acuerdo a los términos establecidos para tal efecto en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital.
- t) Conforme a la prelación de pagos establecida en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital, y al reporte de pagos que genere HiTo y cuando todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Fiduciarios hayan sido íntegramente pagadas, y no queden obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, distribuirá el remanente del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto al o a los Fondos Productos No Líquidos en términos de lo dispuesto en el inciso b) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital, y posteriormente cualquier excedente se distribuirá al Tenedor Residual.
- u) Previa instrucción por escrito del Tenedor Residual, pero exclusivamente si existe suficiente Efectivo Fideicomitado para ello, amortice anticipadamente los Certificados Residuales, de conformidad con los términos y condiciones de los respectivos títulos de Certificados Fiduciarios y entregue al Tenedor Residual, el remanente del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto en el caso de que éste ejerza su derecho a llevar a cabo la Terminación Voluntaria y a readquirir el mismo, de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso h) de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso Centro de Capital, y siempre y cuando se hayan pagado con anterioridad las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Fiduciarios, y cualesquier otras cantidades que se adeuden en términos del Fideicomiso Centro de Capital y los Documentos de la Operación.
- v) Otorgue, conforme a las instrucciones que al efecto reciba por escrito de parte de HiTo, los poderes generales o especiales que requiera la Administradora o cualquier Persona para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio Fideicomitado o del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, en favor de las Personas designadas por, y conforme a las instrucciones giradas por HiTo; incluyendo sin limitar aquellos poderes que resulten necesarios o convenientes otorgar a la Fideicomitente para que en nombre y representación del Fiduciario comparezca a cada Cesión.
- w) Liquide con cargo al Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, los gastos y comisiones que HiTo le instruya para tales efectos por escrito o a través del Sistema HiTo.
- x) Abra y mantenga abiertas la Cuenta General del Centro de Capital, las Cuentas de Fondo Producto y la Subcuenta de Aportación de Fondo Producto en cualquiera de las empresas pertenecientes a Invex Grupo Financiero o en cualquiera institución de crédito, a través de las cuales se llevará a cabo el registro, control de los recursos y el pago e inversión, en su caso, de las cantidades integrantes del Patrimonio Fideicomitado. Previa instrucción por escrito de HiTo, y exclusivamente en los términos de dichas instrucciones, el Fiduciario abrirá cuentas adicionales para llevar el control de los recursos del Patrimonio Fideicomitado conforme a dichas instrucciones.
- y) (i) Cumpla con las obligaciones que deriven a su cargo como parte contratante de los convenios que celebre conforme a lo dispuesto por el Fideicomiso Centro de Capital, o (ii) exija a sus contrapartes el cumplimiento de sus respectivas obligaciones derivadas de los convenios que al efecto celebre el Fiduciario conforme a lo dispuesto por este Contrato, en el entendido de que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por las omisiones que se deriven de la falta de instrucción al respecto de parte de HiTo y/o de la Fideicomitente.

- z) Aplique, en general, los recursos que constituyan el Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso Centro de Capital y en los Documentos de la Operación.
- aa) Considerando lo establecido en la Cláusula Décima Quinta, pague a los Tenedores, con cargo al Fondo Producto respectivo, el valor nominal de los Certificados Fiduciarios a su vencimiento o de forma anticipada, más los intereses que los mismos hubiesen devengado, en su caso, conforme a los términos y condiciones de dichos títulos.
- bb) En los casos en que HiTo le indique por escrito, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Centro de Capital, revierta a la Fideicomitente la propiedad de los Derechos de Crédito aportados por ella, incluyendo cualquier Crédito Defectuoso o Crédito No Elegible, junto con sus respectivos accesorios; contra la entrega por parte de la Fideicomitente de una cantidad de efectivo igual al Precio de Readquisición.
- cc) En los casos en que HiTo le indique por escrito, transfiera la propiedad de cualquier Crédito en Incumplimiento a la Fideicomitente, en caso de que ésta desee ejercer su derecho de preferencia, el cual podrá ejercerlo en un periodo de 30 (treinta) días naturales a partir de que un Crédito se considere como Crédito en Incumplimiento para que lo recompre o designe a un tercero para readquirir dicho Crédito en Incumplimiento a Precio de Readquisición. En caso de que la Fideicomitente no ejerza el derecho de preferencia establecido en este inciso, el Fiduciario, previa instrucción de HiTo, podrá transferir la propiedad de los Créditos en Incumplimiento a un tercero, contra la entrega de una cantidad de efectivo igual al precio de mercado de dicho Crédito en Incumplimiento en un plazo de 30 (treinta) días naturales posteriores al término del plazo establecido para que la Fideicomitente ejerza su derecho de preferencia. No obstante lo establecido en este inciso, el Administrador podrá iniciar las Gestiones de Cobranza (según dicho término se define en el Contrato de Administración) que considere necesarias para recuperar cualquier adeudo de los Créditos que correspondan desde el momento en que se consideren como Créditos en Incumplimiento.
- dd) Participar, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y mediante la celebración de convenios de adhesión, como fideicomitente en los Fideicomisos Emisores que al efecto HiTo le instruya por escrito.
- ee) Celebre con el Fiduciario Emisor, previa autorización por escrito del Fideicomitente, los Fideicomisos Emisores que sean necesarios para la Colocación de los diferentes Fondos Producto del presente Fideicomiso, así como para acordar en los Fideicomisos Emisores que HiTo pueda girar aquellas instrucciones que resultan necesarias o convenientes de acuerdo a lo que al efecto se pacte en dichos fideicomisos.
- ff) Abrir y mantener abierta la Cuenta Indeval, y recibir en ella, como prepago de los Créditos, los BonHiTos de parte de la Fideicomitente o sus respectivos agentes (incluyendo sin limitar a casas de bolsa) en el entendido de que el Fiduciario únicamente recibirá dichos BonHiTos previa instrucción que al efecto reciba de parte de HiTo ya sea por escrito o mediante el Sistema HiTo.
- gg) Comparecer, en los casos en que HiTo le instruya por escrito o a través del Sistema HiTo, a la firma de cualquier Contrato para Definir el Costo de FONDEO que celebre la Fideicomitente con un Formador de Mercado, a efecto de acordar la obligación de pagar con los recursos existentes en el Fondo Producto de que se trate la penalidad que al efecto se establezca por la cancelación de dicho Contrato para Definir el Costo de FONDEO; y pagar conforme a las instrucciones por escrito o a través del Sistema HiTo que reciba de parte de HiTo dicha penalidad, así como los diferenciales positivos derivados del precio de subasta.

- hh) Transfiera aquellos BonHiTos mantenidos en la Cuenta Indeval a los Fideicomisos Emisores que HiTo al efecto le instruya, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, como prepago en especie de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo de algún Fondo Producto específico.
- ii) De acuerdo con lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso Centro de Capital, celebre con la Fideicomitente, y con la comparecencia de HiTo, aquellos contratos de cesión por virtud de los cuales la Fideicomitente readquirirá un Crédito Defectuoso o un Crédito No Elegible.
- jj) En los casos en que la Fideicomitente no haya ejercido su derecho de preferencia para readquirir los Créditos en Incumplimiento al Precio de Readquisición conforme a los plazos y términos establecidos en el inciso cc) de la presente Cláusula, HiTo podrá instruir al Fiduciario, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, para vender aquellos Créditos en Incumplimiento a precio de mercado a cualquier tercero, previa autorización por escrito del Tenedor Residual, en la cual acepte la postura de compra de los Créditos en Incumplimiento.
- kk) Únicamente en caso de que HiTo entre en estado de insolvencia o en algún evento que implique el incumplimiento generalizado de sus obligaciones de pago (según dicho término se define en la Ley de Concursos Mercantiles), o bien que inicie un proceso tendiente a declararlo en estado de insolvencia, disolución, liquidación o concurso mercantil, el cual se mantenga vigente por más de 30 (treinta) días, el Fiduciario (i) podrá contratar los servicios de una institución que brinde los mismos o similares servicios que HiTo, o (ii) si no existiere alguna otra Persona que preste dichos servicios y en los términos y condiciones que conjuntamente decidan de común acuerdo el Fiduciario, la Fideicomitente y un representante común elegido por la Fideicomitente, previo a los trámites legales que en su caso se requieran, podrá llevar a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por hipotecas (BORHIS) con la finalidad de que con los recursos obtenidos por la emisión en cuestión se prepaguen los Certificados Fiduciarios en circulación a la fecha de dicha emisión; lo anterior, en el entendido que para poder realizar dicha emisión el Fiduciario y la Fideicomitente realizarán todos aquellos actos que sean necesarios o convenientes, obtendrán todas las autorizaciones que conforme a la legislación aplicable se requieran, y celebrarán todos aquellos contratos, convenios, acuerdos o documentos en general que se requieran para llevar a cabo dicha emisión.

### 3. Patrimonio fideicomitado de los Fideicomisos Centro de Capital

El patrimonio fideicomitado de los Fideicomisos Centro de Capital estará constituido, entre otros, por:

- a) La cantidad de efectivo que al momento de la constitución del presente Fideicomiso que el Fideicomitente aporta al Fideicomiso;
- b) Los Derechos de Crédito que de tiempo en tiempo ceda la Fideicomitente al Fideicomiso, conforme a los Contratos de Apertura de Crédito y a lo dispuesto por la Cláusula Octava del Fideicomiso Centro de Capital;
- c) El Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor), conforme a cualquier Derecho de Crédito Fideicomitado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Elegibles, y cualesquier otro derecho derivado de los Derechos de Crédito Fideicomitados, incluyendo los valores en que se invierta el Patrimonio Fideicomitado, y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que se cuente en las Cuentas de Fondo Producto y en la Subcuenta de Aportación de Fondo Producto, en cualquier momento;
- d) Las Aportaciones de Capital;

- e) El Monto de Mezanine;
- f) El monto del Primer Pago;
- g) Reserva en efectivo
- h) Los recursos derivados de las Emisiones Privadas de los Certificados Fiduciarios;
- i) Las cantidades en efectivo que se reciban como consecuencia del ejercicio de los derechos derivados de los Seguros contratados por los Clientes en favor de la Fideicomitente;
- j) Todas aquellas cantidades que sean depositadas por Banco Invex en las Cuentas de Fondo Producto (incluyendo todas aquellas cantidades en efectivo que los Clientes realicen como prepagos de los Créditos de acuerdo a lo establecido en los Contratos de Apertura de Crédito respectivos);
- k) Todos aquellos BonHiTos que se reciban en la Cuenta Indeval por concepto de Prepagos con BonHiTos efectuados por la Fideicomitente, los cuales únicamente se destinarán a prepagar los Certificados Fiduciarios Preferentes; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario únicamente recibirá dichos BonHiTos previa instrucción que al efecto reciba de parte de HiTo ya sea por escrito o mediante el Sistema HiTo.
- l) Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos (incluyendo los Inmuebles Adjudicados) que HiTo o la Fideicomitente cedan al Fideicomiso para beneficio del Patrimonio Fideicomitado o de cada uno de los Patrimonios Fideicomitados por Producto, según sea el caso, para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso;
- m) Todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente, incluyendo sin limitar los rendimientos derivados de las Inversiones Elegibles;
- n) Los importes que se reciban de cualesquier garantías con que cuenten los Créditos para el cumplimiento de las obligaciones de los Clientes;
- o) Las cantidades en efectivo que se reciban como consecuencia del ejercicio de los derechos derivados de (i) de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, y (ii) la Cobertura de Flujos, según ésta resulte aplicable; y
- p) Los recursos obtenidos de la venta de derechos de cobro de los Créditos.

#### 4. Perfeccionamiento de las Cesiones de Créditos

- a) En términos de lo establecido por la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Centro de Capital, la Cesión, afectación y transmisión de los Derechos de Crédito al Fiduciario se perfeccionará mediante la celebración, en escritura pública, de los Contratos de Cesión. En los casos que conforme a la legislación estatal vigente así se requiera, y en adición a los actos señalados en la citada Cláusula Cuarta, la Fideicomitente deberá notificar con 15 (quince) días naturales de anticipación, y en términos de ley a los Clientes que son parte de los Contratos de Apertura de Crédito, elevar a escritura pública el Contrato de Cesión y la relación de Créditos e inscribir dicho Contrato de Cesión y la relación de créditos en los RPPC respectivos. La Fideicomitente deberá proporcionar al Fiduciario y a HiTo la documentación comprobatoria del cumplimiento de las obligaciones señaladas en este párrafo.



Lo anterior, en el entendido que la Fideicomitente (i) deberá acreditar en un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha de celebración del Contrato de Cesión respectivo el ingreso ante el o los registros públicos que correspondan el testimonio de dicho Contrato de Cesión y la relación de créditos correspondiente, y (ii) contará con un plazo máximo de 180 (ciento ochenta días), contados a partir de la fecha de celebración del Contrato de Cesión respectivo, para acreditar la inscripción de dicho Contrato de Cesión y la respectiva relación de créditos en los RPPC respectivos, en los casos que conforme a la legislación Estatal vigente así se requiera o las Leyes Federales en suplencia. La Fideicomitente deberá reservar el 1(uno) % por ciento del valor del Crédito en tanto no quede debidamente inscrito el testimonio, una vez registrado dicha reserva se liberará. En caso que los plazos referidos en el presente párrafo transcurran sin que la Fideicomitente acredite (i) la presentación del Contrato de Cesión para registro o (ii) la inscripción de dicho contrato en los RPPCs correspondientes, los Créditos cedidos bajo dicho Contrato de Cesión serán considerados como Créditos No Elegibles, por lo que se procederá a su sustitución en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Tercera siguiente.

En adición a los actos señalados en la presente Cláusula, la Fideicomitente se obliga a que en un plazo que no exceda el término que se establezca en el Contrato de Cesión a ceder todas y cada una de las pólizas que documenten los Seguros relacionados con los Créditos cedidos a favor del Fiduciario, mediante un endoso firmado por la Fideicomitente con la Aseguradora respectiva, por medio del cual se incluya al Fiduciario por cuenta del presente Fideicomiso como beneficiario de dichos Seguros. Asimismo, la Fideicomitente se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para designar al Fiduciario como beneficiario de los Seguros que correspondan.

El Fiduciario en este caso no asumirá responsabilidad alguna en caso de que la Fideicomitente no llegare a transmitir los Derechos de Crédito al Patrimonio Fideicomitado por cualquier causa.

- b) Por otra parte, HiTo o cualquier Persona que ésta designe para tales efectos verificará previamente a la bursatilización la Documentación de Firma a fin de determinar si dichos Créditos cumplen con las Políticas de Elegibilidad.
- c) En caso de que HiTo determine la existencia de un Crédito No Elegible, HiTo notificará por escrito al Fiduciario y a la Fideicomitente dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles, que dicho Crédito no es elegible para ser cedido y/o aportado al Patrimonio Fideicomitado entendiéndose que la cesión de dicho crédito deberá ser recomprado o restituido por la Fideicomitente de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del Fideicomiso.
- d) Por otra parte, si HiTo determina que el Crédito a ser cedido y/o aportado al Patrimonio Fideicomitado es un Crédito Elegible, HiTo notificará por escrito al Fiduciario y a la Fideicomitente, sin que esto exima a que HiTo pueda hacer las investigaciones necesarias para corroborar que la documentación entregada por la Fideicomitente es fidedigna; y en caso de no serlo, la Fideicomitente tome las medias respectivas para que esta última readquiera o sustituya el Crédito.

## 5. Emisión Privada de Certificados Fiduciarios y Certificados Residuales

Las Emisiones Privadas se llevarán a cabo hasta que se haya efectuado la Cesión, y las mismas serán hasta por un monto igual al monto de los Créditos cedidos al Fideicomiso.

Cada una de las Emisiones Privadas que lleve a cabo el Fiduciario del Centro de Capital será documentada mediante: (i) Certificados Fiduciarios Preferentes, (ii) Certificados Fiduciarios Subordinados y (iii) Certificados Residuales, los cuales documentaran los derechos de los Tenedores.



Cada una de las Emisiones Privadas que lleve a cabo el Fiduciario del Centro de Capital en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, además de la distinción del tipo de certificado a que se refiere el párrafo anterior, llevarán la denominación identificando el Fondo Producto que ampare la Emisión Privada.

Los Certificados Fiduciarios Preferentes y los Certificados Fiduciarios Subordinados serán colocados al precio señalado en el Fideicomiso Centro de Capital, y se les establecerá una tasa de interés conforme a las instrucciones bajo las cuales se lleve a cabo la Emisión Privada correspondiente, la cual se estipulará en los respectivos títulos de Certificados Fiduciarios.

## **6. Fondos Producto**

El Patrimonio Fideicomitado será dividido en tantos Fondos Producto, como aportaciones de Derechos de Crédito lleve a cabo la Fideicomitente para cada una de las Emisiones Privadas que se lleven a cabo conforme al Fideicomiso Centro de Capital, y siempre será identificado con la misma denominación y número que corresponda a la Emisión Privada.

Con las salvedades específicamente establecidas en el Fideicomiso Centro de Capital, cada Emisión Privada estará respaldada por el Fondo Producto que le corresponda. Los bienes, derechos y el efectivo que correspondan al Fondo Producto de una Emisión Privada no serán fuente de pago de una Emisión Privada de Certificados Fiduciarios o de Certificados Residuales distinta. En todo caso el valor nominal de la totalidad de Certificados Fiduciarios emitidos conforme a una Emisión Privada más los intereses que se establezcan en el título de Certificados Fiduciarios, según sea el caso, no excederá el valor comercial del conjunto de los Derechos de Crédito correspondientes al Fondo Producto respectivo.

La Fideicomitente informará por escrito a HiTo, si dicho Crédito formará parte de un Fondo Producto en el cual se haya constituido la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes. En caso de que la Fideicomitente no informe de lo anterior a HiTo, se entenderá que el Crédito originado formará parte de un Fondo Producto que no cuente con la cobertura otorgada por la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, debiendo entonces la Fideicomitente constituir el Monto de Mezanine que corresponda a dicho Crédito, y de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima Segunda siguiente, la cantidad que formará parte de los recursos que le corresponde al Fondo Producto al que el Crédito sea cedido, y teniendo la Fideicomitente derecho a recibir Certificados Fiduciarios Subordinados, así como a las cantidades de intereses y de principal que en su caso le corresponda a dichos Certificados Fiduciarios Subordinados.

En todo caso, los flujos esperados de la Cobranza de los Créditos deberán ser suficientes para llevar a cabo la amortización de los Certificados Fiduciarios de dicha Emisión Privada, más los intereses correspondientes a dicha Emisión Privada, Serie o Series, en su caso.

Las cantidades de efectivo que integren cada uno de los Fondos Producto, mismas que se depositarán y aplicarán de la Cuenta de Fondo Producto estarán integradas, de forma enunciativa más no limitativa, por: (i) el producto de la Cobranza de principal e intereses de los Créditos que formen parte del Fondo Producto de que se trate de acuerdo con lo establecido en los respectivos Contratos de Apertura de Crédito, (ii) el producto derivado de los Seguros, (iii) el producto del ejercicio de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, si la hubiere, (iv) el producto del ejercicio de la Cobertura de Flujos, si la hubiere, y (v) el producto obtenido de cualesquiera otras garantías establecidas para dichos Créditos, incluyendo sin limitar al ejercicio de la Cobertura Hipotecaria.

## **7. Emisiones Privadas**

Por cada grupo de Créditos que la Fideicomitente Centro de Capital ceda al Fideicomiso Centro de Capital, el Fiduciario del Centro de Capital llevará a cabo una Emisión Privada de Certificados Fiduciarios Preferentes al amparo de un Fondo Producto específico, para su adquisición por parte de un Fideicomiso Emisor, y cuyo monto será una cantidad equivalente al monto del grupo de Créditos.

Los recursos obtenidos de la emisión de los Certificados Fiduciarios Preferentes se depositarán en la Cuenta del Fondo Producto bajo el cual se llevó a cabo la Emisión Privada para que una vez liquidada dicha emisión de los Certificados Fiduciarios Preferentes por parte de algún Fideicomiso Emisor, el Fiduciario con cargo a la Cuenta del Fondo Producto bajo el cual se llevó a cabo la Emisión Privada entregará a la Fideicomitente conforme a las instrucciones que reciba de HiTo, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, los recursos obtenidos de la Emisión Privada menos las deducciones establecidas en el presente Contrato, incluyendo sin limitar el pago a los Formadores de Mercado de los diferenciales positivos derivados del precio de subasta de un Contrato para Definir el Costo de Fondo (la "Contraprestación"). La Contraprestación de la Fideicomitente por concepto de la Cesión de los Créditos se entregará en los términos establecidos para tal efecto en el Contrato de Cesión.

Por su parte, a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo una Emisión Privada de Certificados Fiduciarios Preferentes la Fideicomitente aportará una cantidad equivalente al resultado de sumar: (i) el Monto de Mezanine, (ii) la Aportación de Capital y (iii) un monto equivalente al Primer Pago del Certificado Fiduciario Preferente.

## **8. Vencimiento de los Certificados Fiduciarios; Prepagos con BonHiTos**

Salvo por la prelación de pagos establecida en el Fideicomiso Centro de Capital, el importe total de cada Fondo Producto, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitado que corresponda a los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran a dicho Fondo Producto y que se mantenga en cada Cuenta de Fondo Producto, constituirá la fuente exclusiva de pago de los Certificados Fiduciarios derivados de la Emisión Privada de Certificados Fiduciarios y de Certificados Residuales respectiva.

El Fiduciario llevará a cabo la amortización y pago a su vencimiento de todos y cada uno de los Certificados Fiduciarios emitidos por dicho Fiduciario conforme a cada Emisión Privada o Serie, en su caso, junto con el importe total de los intereses devengados por el periodo, con cargo al importe total del Efectivo Fideicomitado del Fondo Producto correspondiente, hasta donde alcance, conforme a los términos y condiciones previstos para tal efecto por los títulos de dichos Certificados Fiduciarios; en el entendido de que los Certificados Fiduciarios siempre se amortizarán en cuanto al monto de principal a su valor nominal.

Para los casos de aquellos Fondos Productos que se encuentren denominados en UDIS se llevará a cabo la amortización y pago a su vencimiento de los Certificados Fiduciarios emitidos por dicho Fondo Producto considerando el valor de la UDI de la Fecha de Pago del Fideicomiso de que se trate.

Los Certificados Fiduciarios serán pagados en su fecha de amortización a su valor nominal. En el caso de que se llegue a pagar y amortizar el total de los Certificados Fiduciarios a su valor nominal, el último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los Certificados Fiduciarios en circulación.

En el supuesto que en algún Fondo Producto no existieran recursos suficientes para efectuar el pago de los conceptos relacionados en los incisos i) al vii) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital, HiTo instruirá al Fiduciario para que (i) aplique cualquier cantidad de residual no distribuida del Fondo Producto en cuestión para cubrir dichos pagos, (ii) en caso de que la cantidad de residual no distribuida del Fondo Producto en cuestión no fuese suficiente para cubrir dichos pagos, aplique los recursos de residual de cualquier otro Fondo Producto con liquidez, y (iii) en caso de que los recursos de residual de cualquier otro Fondo Producto con liquidez no alcancen para cubrir los pagos en comento, liquide valores gubernamentales del Fondo Producto que presente la falta de liquidez y para que el resultado de dicha venta se aplique al pago de las cantidades adeudadas.

Si fueren más de uno los Fondos Producto que requirieran de liquidez, se tomarán recursos Excedentes del o de los Fondos Productos que sí tengan liquidez y se aplicarán recursos en primera instancia al Fondo Producto No Líquido que menos los requiera y así sucesivamente hasta donde alcancen los recursos.

Por ningún motivo, se tomarán recursos para el pago de Certificados Fiduciarios Subordinados.

El saldo insoluto del valor nominal de los Certificados Fiduciarios, más los intereses devengados por el periodo de que se trate, será pagado por el Fiduciario poniendo a disposición de los Tenedores, en términos de las disposiciones legales aplicables, los Derechos de Crédito Fideicomitidos que correspondan a dicho Fondo Producto a través de la cesión de Derechos de Crédito Fideicomitidos en el Fondo Producto, excluyendo cualesquiera Derechos de Crédito Fideicomitidos o Efectivo Fideicomitado correspondientes a otros Fondos Producto que por cualquier causa permanezcan insolutos a dicha fecha.

En el supuesto de que después de amortizados todos y cada uno de los Certificados Fiduciarios relativos a una Emisión Privada o Serie junto con los respectivos intereses, el Fiduciario aún mantuviere Efectivo Fideicomitado o Derechos de Crédito Fideicomitidos, en ambos casos relativos al Fondo Producto que corresponda a dicha Emisión Privada o Serie amortizada, respectivamente, el Fiduciario procederá a liquidar a favor del Tenedor Residual, los Certificados Residuales que correspondan a dicha Emisión Privada o Serie.

El Fiduciario y/o HiTo, en ningún caso tendrán responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Fiduciarios y/o de los Certificados Residuales relativos a cualquier Emisión Privada o Serie, por lo que se les liberará de toda y cualquier responsabilidad al respecto, excepto en caso de negligencia o culpa grave por parte del Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicomitado. Asimismo, el Fiduciario o HiTo en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Fiduciarios y/o de los Certificados Residuales emitidos conforme a cualquier Emisión Privada o Serie. Toda propaganda o comunicación dirigida a cualquier Persona, deberá contener una mención de lo establecido por el presente inciso.

Como un medio de pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo de un Fondo Producto, el Fiduciario podrá utilizar todos aquellos BonHiTos que reciba en la Cuenta Indeval por concepto de Prepago con BonHiTos de los Créditos Hipotecarios. Para ello, el Fiduciario tras haber recibido a través del Sistema HiTo, un aviso de pago con BonHiTos, a más tardar el Día Hábil siguiente prepagará a los Fideicomisos Emisores que corresponda de acuerdo al Fondo Producto los Certificados Fiduciarios Preferentes correspondientes a la Emisión Privada de que se trate mediante la transmisión de la Cuenta Indeval a la cuenta que el Fideicomiso Emisor mantenga en Indeval, lo anterior en el entendido que los prepagos con BonHiTos a los Fideicomisos Emisores se realizarán conforme a las instrucciones de HiTo y podrán ser efectuados hasta tres días hábiles antes de cada Fecha de Pago.

## **9. Prelación de Pagos; Designación de Recursos a Fondos Productos No Líquidos**

a) En cada Fecha de Pago del Fideicomiso el Fiduciario, con base en el Reporte de Pagos, y respecto cada Fondos Producto que no cuenten con la cobertura otorgada bajo la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, destinará el monto disponible de los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto mantenido en cada la Cuenta de Fondo Producto que corresponda a cada Fondo Producto para pagar cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho integralmente los pagos anteriores:

### **1. Pagos Requeridos:**

- (i) En su caso, las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros, y/o de la Cobertura de Flujos, Cobertura Hipotecaria si la hubiere; así como el pago de cualquier penalidad por cancelación de un Contrato para Definir el Costo de Fondeo celebrado con un Formador de Mercado.
- (ii) Las comisiones de HiTo, gastos derivados del Contrato Maestro.

- (iii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (iv) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
- (v) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (vi) Aquella cantidad necesaria para constituir o, en su caso, para reconstituir la Reserva de Efectivo.

2. Pagos Opcionales:

- (vii) Las retenciones programadas para incrementar la Aportación de Capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo que se establece en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso Centro de Capital).
  - (viii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados.
  - (ix) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
  - (x) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Subordinados, siempre y cuando el Detonador de Mezanine no se haya activado
  - (xi) La cantidad que HiTo, por cada Fondo Producto, determine conveniente transmitir a los Fondos Producto No Líquidos.
  - (xii) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Residuales, siempre y cuando el Detonador de Residual no se haya activado.
  - (xiii) De existir recursos, el Fiduciario entregará el remanente líquido a favor de los Tenedores Residuales.
- b) En cada Fecha de Pago del Fideicomiso el Fiduciario, con base en el **Reporte de Pagos**, y respecto cada Fondos Producto que cuenten con la cobertura otorgada bajo la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, destinará el monto disponible de los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto mantenido en cada Cuenta de Fondo Producto que corresponda a cada Fondo Producto para pagar cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

1. Pagos Requeridos:

- (i) En su caso, las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros, y/o de la Cobertura de Flujos, si la hubiere; así como el pago de cualquier penalidad por cancelación de un Contrato para Definir el Costo de Fondeo celebrado con un Formador de Mercado.
- (ii) Las comisiones de HiTo, y los gastos derivados del Contrato Maestro, así como la Prima de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (iii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún

faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.

- (iv) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (v) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (vi) Aquella cantidad necesaria para constituir o, en su caso, para reconstituir la Reserva de Efectivo.

## 2. Pagos Opcionales:

- (vii) Las retenciones programadas para incrementar la Aportación de Capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo que se establece en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso Centro de Capital).
- (viii) El monto de pago de intereses en su caso, derivado de un desembolso por ejecución de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, en su caso.
- (ix) El monto principal adeudado al Garante de los Certificados Fiduciarios Preferentes, si hubiere, en virtud del ejercicio de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (x) La cantidad que HiTo, por cada Fondo Producto, determine conveniente transmitir a los Fondos Producto No Líquidos.
- (xi) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Residuales, siempre y cuando el Detonador de Residual no se haya activado.
- (xii) De existir recursos, el Fiduciario entregará el remanente líquido a favor de los Tenedores Residuales.

El Fiduciario se abstendrá de ejercer la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes si cuenta con los recursos suficientes para pagar los intereses y/o principal bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes conforme al certificado de la Emisión Privada, sujetándose a la prelación de pagos indicada en la presente Cláusula.

A efecto de ejercer la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes para cubrir íntegramente los pagos previstos en los incisos (iv), (v) y (vi) anteriores, HiTo en las Instrucciones de Pago instruirá al Fiduciario el ejercicio de dicha garantía, y el Fiduciario, en términos de lo establecido en el Contrato de Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, hará la solicitud por escrito al Garante de los Certificados Fiduciarios Preferentes (con copia a HiTo y a la Fideicomitente) a más tardar en el Día Hábil siguiente en que éste reciba el Reporte de Pagos de parte de HiTo.

- c) De conformidad con lo establecido en los puntos (xi) del inciso a) anterior y (x) del inciso b) anterior, y en caso de que exista algún Fondo Producto No Líquido el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba de parte de HiTo, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, utilizará dichos recursos para cubrir cualquier cantidad que no haya sido pagada en términos de lo dispuesto por los numerales (i) a (vi) de los incisos a) y b) anteriores; lo anterior, en el entendido de que en caso de que existan dos o más Fondos Productos No Líquidos la aplicación de dichos recursos se



hará primero al Fondo Producto No Líquido que menos recursos necesite y en caso de que existan más recursos, estos se aplicarán al segundo Fondo Producto No Líquido que menos recursos necesite y así sucesivamente hasta donde los recursos alcancen.

#### **10. Vencimiento de los Certificados**

El importe total del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Centro de Capital, incluyendo, sin limitación, el efectivo fideicomitado que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran el Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Centro de Capital, constituirá la fuente exclusiva de pago de los Certificados Fiduciarios que al efecto emita el Fideicomiso Centro de Capital.

#### **11. Terminación Voluntaria**

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Fiduciarios Preferentes sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Fiduciarios Preferentes en su fecha de emisión y que a consideración de HiTo y/o el Administrador Maestro ya no sea eficiente desde el punto de vista de costos mantener la estructura de la emisión, la Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales de la Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, la Fideicomitente deberá aportar, al menos un Día Hábil antes de la Fecha de Pago, al Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto una cantidad igual a la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Fiduciarios Preferentes en la próxima Fecha de Pago del Fideicomiso, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago del Fideicomiso, y entregaran, para su cancelación los Certificados Residuales más (iii) el monto de todos los gastos mensuales que vencerán en la próxima Fecha de Pago del Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago del Fideicomiso a la liquidación total de los Certificados Fiduciarios Preferentes. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue; en el entendido de que el Fiduciario no tendrá obligación de conocer, determinar o investigar hechos o circunstancias, o en el cumplimiento de condiciones, y actuará con base a las instrucciones escritas que reciba de parte de la Fideicomitente.

#### **12. Instrucciones**

Para efectos del Fideicomiso Centro de Capital, la Fideicomitente Centro de Capital autoriza a HiTo para girar las instrucciones necesarias al Fiduciario Centro de Capital que al efecto expresamente se le encomiendan a lo largo del Fideicomiso Centro de Capital, así como para que HiTo gire aquellas instrucciones que al efecto se establezcan en los Fideicomisos Emisores.

### **C. Extracto del Formato de Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito**

De acuerdo con lo establecido por los Fideicomisos Centro de Capital, el Fiduciario del Centro de Capital celebrará un contrato de administración, comisión mercantil y depósito (el "Contrato de Administración") con las Administradoras; a la celebración de dicho contrato comparecerá HiTo.

#### **1. Comisión Mercantil**

Con base en dicho contrato, el Fiduciario del Centro de Capital otorgará a las Administradoras una comisión mercantil en los términos previstos por los artículos 273, 276, 284 y 303 del Código de Comercio en vigor, a fin de que la Administradora lleve a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para realizar: (i) el cobro efectivo de los Derechos de Crédito Fideicomitados respectivos, (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción,



demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Crédito Fideicomitados y (iii) la adjudicación de los Inmuebles en su caso.

La Administradora estará obligada a los términos y condiciones del citado contrato mientras dicha comisión mercantil no haya sido expresamente revocada y un comisionista sustituto haya sido designado y tome posesión de su cargo.

Respecto a los Derechos de Crédito Fideicomitados, la Administradora será responsable de ejercer todos los derechos derivados, relacionados, inherentes o accesorios a los mismos bajo los Créditos y los demás documentos relacionados con los mismos, incluyendo los derechos previstos en las Hipotecas o en la Garantía Fiduciaria que les correspondan, y de aplicar las cantidades cobradas por la Comisionista a los Clientes para mantener vigentes los Seguros y cualesquiera otras garantías que sean otorgadas respecto de los Créditos, y de llevar a cabo las reclamaciones o cobros a los que tuviera derecho bajo los Créditos, Seguros y cualesquiera otras garantías de los mismos. El Administrador Maestro será responsable de vigilar que la Administradora ejerza todos los derechos bajo los Créditos.

Asimismo, como parte de dicha comisión mercantil, la Administradora conservará en depósito los Expedientes de Crédito, junto con todas y cada una de las pólizas de los Seguros debidamente endosadas a favor del Fideicomiso Centro de Capital, y los documentos en que consten los Derechos de Crédito Fideicomitados.

## 2. Administración

- a) Mientras permanezca vigente el citado contrato, la Administradora realizará las Gestiones de Cobranza entre las cuales se incluye, sin limitar, la prestación de los servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) relacionada con los Derechos de Crédito Fideicomitados, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en los Créditos y en la legislación aplicable.

Asimismo, en términos del Contrato de Administración, la Administradora:

- i. Realizará las Gestiones de Cobranza entre las cuales se incluye, sin limitar, la prestación de los servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) relacionada con los Derechos de Crédito Fideicomitados, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en los Créditos y en la legislación aplicable. La Administradora ejercerá por cuenta de la Comitente todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos para el beneficio del patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital. En caso de que se requiera, y en virtud de algún incumplimiento de las obligaciones de los Clientes, la Administradora hará efectivas las garantías respecto de cada una de las Viviendas, incluyendo la adjudicación de las mismas (los "Inmuebles Adjudicados") al patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital.
- 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 con los recursos que cobre a los Clientes, o en su caso, tendrá la posibilidad de cubrir la prima de los Seguros con recursos propios, dicha opción será a su entera discreción) y reclamará, por cuenta y nombre del Fideicomiso Centro de Capital, 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/o 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. registrará y actualizará de forma material o en el sistema integral que al efecto le indique HiTo o el Fiduciario del Centro de Capital, según sea el caso, los Créditos que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, así como la entrega que haya hecho a la Comitente de la información concerniente al comportamiento de los mismos.
- iv. Entregará el Reporte de Cobranza de manera electrónica a HiTo y al Administrador Maestro el décimo Día Hábil siguiente al Periodo Mensual de Cobranza.
- v. en general, realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para realizar la cobranza administrativa, extrajudicial y judicial de los Derechos de Crédito Fideicomitados, así como para proteger los derechos del Fideicomiso Centro de Capital sobre los Créditos, las Hipotecas, las Garantías Fiduciarias, los Seguros y cualesquiera derechos derivados de o accesorios a los mismos.

La Administradora, utilizando el Sistema HiTo o de acuerdo a sus políticas actuales, dará seguimiento al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Clientes establecidas en los respectivos Contratos de Apertura de Crédito respecto de los Derechos de Crédito Fideicomitados, las cuales se llevarán a cabo en las Cuentas de Cobranza. En relación a lo anterior, a más tardar a las 13:00 horas del Día Hábil siguiente a la fecha en que una Administradora reciba las cantidades de efectivo por los Clientes por concepto de pagos derivados de los respectivos Contratos de Apertura de Crédito, en el entendido de que la Administradora recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella sin restricción alguna. La Administradora deberá depositar o transferir dichas cantidades a la Cuenta de Cobranza en pesos. A este respecto, y, en términos de lo establecido en el Fideicomiso Centro de Capital, el primer Día Hábil de cada semana la Administradora presentará al Administrador Maestro y a HiTo, de forma electrónica, el Reporte de Flujos en donde se reflejará el monto depositado en la Cuenta de Cobranza durante la semana inmediata anterior. En aquellos casos en que (i) HiTo le informe por cualquier medio a la Administradora, o (ii) la Administradora detecte que un Cliente presenta un atraso en sus obligaciones de pago a la Administradora iniciará todas aquellas gestiones que considere convenientes o necesarias para lograr un adecuado y eficaz seguimiento al Crédito y en su caso la recuperación de cualquier adeudo bajo el Crédito que corresponda (las "Gestiones de Cobranza") en atención a los procedimientos de Gestiones de Cobranza de cada una de las Administradoras.

- b) Para cada Periodo de Cobranza, la Administradora llevará un registro contable en el que haga constar las cantidades que se reciben a cuenta de las primas de seguros respecto de cada uno de los Créditos.

Sin perjuicio de lo señalado en el presente inciso, las responsabilidades de la Administradora no se deberán interpretar como garantía de la Administradora respecto del pago de los Derechos de Crédito Fideicomitados a cargo de los Clientes.

- c) En la ejecución de la presente Administración y Comisión Mercantil, la Comisionista queda expresamente facultada por parte de la Comitente, para llevar a cabo la adjudicación y/o la dación en pago de la Vivienda del Crédito de que se trate, a efecto de que la transmita al patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital, y la Comitente por su parte acuerda en recibir la Vivienda de que se trate como parte del Patrimonio Fideicomitado. La información acerca de la adjudicación y/o la dación que se detalla en el presente inciso, la Comisionista deberá informarla de manera simultánea con la entrega del Reporte de Cobranza que ésta entrega a HiTo y al Administrador Maestro.

- d) Será obligación de la Administradora el registro, y actualización en forma material o a través del sistema integral que al efecto le indique HiTo o el Fiduciario, según sea el caso, respecto de los Créditos que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, así como de la entrega al Administrador Maestro, a HiTo o al Fiduciario o a la persona que HiTo designe de la información concerniente al comportamiento de los mismos, conforme a los plazos y términos que al efecto le indique HiTo por escrito o a través del Sistema HiTo.
- e) La Administradora reportará de forma mensual ante el buró de crédito los créditos que hayan tenido retraso o falta de pago, así como también dará los reportes necesarios para quitar el reporte de un crédito una vez que este se haya puesto al corriente en sus pagos.
- f) La Comisionista cumplirá con la obligación de hacer los reportes de operaciones de lavado de dinero necesarios ante la CNBV respecto de los créditos cedidos al Fideicomiso Centro de Capital.
- g) La Administradora deberá realizar ante un buró de crédito todas aquellas consultas relativas a los Créditos Hipotecarios y a los Clientes que HiTo al efecto le solicite por escrito o a través del Sistema HiTo.

### **3. Subcontratación**

La Administradora podrá subcontratar con terceros la prestación de diversos servicios, en el entendido, de que la Administradora será la única responsable de la administración de los Créditos, las Hipotecas, Garantía Fiduciaria, los Seguros, depósito y custodia de los expedientes de crédito y el mantenimiento y enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado o entregado en dación en pago, lo cual estará bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro.

### **4. Causas de Terminación**

El Fiduciario del Centro de Capital tendrá el derecho de dar por terminado el citado contrato en caso de que la Administradora incumpla cualesquiera de sus obligaciones previstas, y que no sea subsanado en un plazo de 30 (treinta) días naturales siguientes a que hubiera incurrido en dicho incumplimiento, incluyendo de manera enunciativa y no limitativamente, en cualesquiera de los siguientes casos:

- a) Si la Administradora dejara de efectuar, sin causa justificada, el pago de cualquier prima de los Seguros o de cualquier otro pago necesario para mantener en vigor las garantías de los Derechos de Crédito Fideicomitados.
- b) Si la Administradora dejara de efectuar los depósitos o transferencias a más tardar a las 13:00 horas del Día Hábil a la fecha en que disponga totalmente de las cantidades en efectivo de los Clientes por concepto de pagos derivados de los respectivos Contratos de Apertura de Crédito según lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración y en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso Centro de Capital.
- c) Si la Administradora dejara de presentar a HiTo y al Fiduciario el Reporte de Cobranza, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso Centro de Capital.
- d) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por la Administradora resulta ser falsa o incorrecta en algún aspecto relevante y si ello tiene un efecto adverso en el patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital.
- e) Si la Administradora es sujeto de cualquier procedimiento de concursos mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si la Administradora es intervenida por cualquier autoridad.

- f) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes de la Administradora, ésta se ve imposibilitada de cumplir con sus obligaciones bajo el citado contrato.
- g) Si la Administradora pierde alguna licencia u autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el citado contrato.
- h) Si la Administradora no lleva a cabo con oportunidad las Gestiones de Cobranza; en el entendido de que será una Causa de Terminación si HiTo o cualquier Persona detecta que de una manera constante la Comisionista no lleva a cabo las Gestiones de Cobranza de los Créditos,
- i) Si la Administradora se fusiona con alguna Persona no autorizada previamente y por escrito por parte de HiTo; o bien si alguna Persona no autorizada previamente y por escrito por parte de HiTo participa en el capital social de la Administradora.

## 5. Procedimiento de Sustitución de la Administradora

- a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Terminación previstas en el punto 4. anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Terminación no haya sido subsanada el Fiduciario del Centro de Capital por instrucciones de HiTo, con la comparecencia del Administrador Maestro, iniciará el procedimiento de sustitución de la Administradora señalando en dicho aviso la fecha en que la Administradora deberá dejar su cargo a favor de un Administrador Sustituto (la "Fecha de Sustitución"); lo anterior, en el entendido de que la contratación del Administrador Sustituto deberá ser instruida por escrito por parte de HiTo y el Administrador Sustituto deberá contar con una calificación otorgada por una calificadora de por lo menos promedio como administrador de cartera además de cumplir con los requisitos de elegibilidad.

En el caso de que después de 35 (treinta y cinco) Días Hábiles de que se haya notificado al Administrador la necesidad de nombrar a un Administrador Sustituto la designación no se haya efectuado por parte del Fiduciario del Centro de Capital, corresponderá a HiTo hacer la designación del Administrador Sustituto.

Al llegar la fecha de sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones de la Administradora bajo el citado contrato serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo de que la Administradora continuará desempeñando sus funciones hasta la fecha de sustitución. A partir de la fecha de sustitución, la Administradora dejará de tener derechos y obligaciones bajo el contrato, salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción.

- a) La Administradora cooperará con el Fiduciario, el Administrador Maestro, con HiTo y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los Clientes, la devolución de cualesquiera documentos en los que consten los Derechos de Crédito Fideicomitidos, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades de la Administradora.
- b) La Administradora, en la fecha de sustitución (i) entregará física y jurídicamente, en presencia del Administrador Maestro, al Administrador Sustituto los archivos, bitácoras y demás documentos en los cuales se reflejen las Gestiones de Cobranza relativas a cada Crédito, los cuales deberán estar actualizados a la Fecha de Sustitución, en el entendido que dichos documentos contendrán todos los datos que el Administrador Maestro, el Fiduciario y

el Administrador Sustituto consideren necesarios o convenientes para poder continuar con la administración de los Créditos, (ii) separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos, de una manera aceptable al Administrador Sustituto y al Fiduciario inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Sustituto o a quien éste designe, en el entendido de que la Administradora estará obligada a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el Contrato de Administración; lo anterior, en el entendido de que cualquier cheque o instrumento que llegase a recibir con posterioridad a la sustitución la Administradora deberá entregar los mismos dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de su recepción, quedando también la Administradora obligada a cubrir los intereses que se hubiesen generado a partir de la fecha en que se debió de haber entregado dichos instrumentos a razón de una tasa del 9% (nueve por ciento) mensual, (iii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos en la cuenta del Fideicomiso Centro de Capital; lo anterior, en el entendido de que la Administradora estará obligada a cubrir los intereses que se hubiesen generado a partir de la fecha en que se debieron de haber depositado dichos recursos en la cuenta del Fideicomiso Centro de Capital, a razón de una tasa del 9% (nueve por ciento) mensual, y (iv) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Clientes y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

- c) En el evento de sustitución de la Administradora, el Administrador Maestro verificará que la Administradora entregue en la Fecha de Sustitución al Administrador Sustituto, toda la información o documentación actualizada que mantenga hasta la Fecha de Sustitución, incluyendo sin limitar los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que obren en su poder.
- d) El Administrador Sustituto, el Fiduciario del Centro de Capital, el Administrador Maestro y la Administradora, subscribirán, en la fecha de sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El incumplimiento por parte del Administrador Sustituto, del Administrador Maestro o del Fiduciario de esta obligación liberará a la Administradora de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta.
- e) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas al Administrador en el citado contrato, en el Fideicomiso Centro de Capital, y/o en cualquier otro Documento de la Operación, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes de la Administradora de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato (en el entendido de que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones de la Administradora a la que sustituya).
- f) Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado (ante la falta de cooperación de la Administradora) para actuar en sustitución de la Administradora y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.
- g) La Administradora tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones estipuladas en el contrato.
- h) En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Sustituto, con cargo al Fideicomiso y de conformidad con la legislación aplicable, notificará a cada uno de los



Clientes la cesión de los Créditos llevada a cabo a través del Contrato de Cesión de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable.

## **6. Depósito**

La Administradora se obliga a llevar a cabo la guarda, custodia y conservación de los Expedientes de Crédito de los Derechos de Crédito Fideicomitados, incluyendo los Documentos Adicionales, así como practicar cuantos actos sean necesarios para que los documentos objeto del depósito conserven el valor y los derechos que les correspondan con arreglo a las leyes.

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

HiTo y las instituciones que fungirán como fiduciarias en los Fideicomisos Centro de Capital y Fideicomisos Emisores son se encuentran sujetas a algún procedimiento judicial, administrativo o arbitral de relevancia.

Si alguna de las partes involucradas en la presente operación se encuentra en el futuro sujeta a algún procedimiento de esa naturaleza, dicha circunstancia se hará del conocimiento del público inversionista conforme a los medios que determine la CNBV y la BMV.

En su caso, dicha información se incluirá en las actualizaciones del presente Prospecto y de los Suplementos correspondientes a cada Emisión de BonHiTos.

## **3. Estimaciones Futuras**

Para el caso de una emisión de BonHiTos en la cual los Créditos ya hayan sido previamente originados por las Originadoras, así como en cada reapertura de una Emisión, el Suplemento correspondiente a dicha Emisión contendrá una descripción de los posibles escenarios de amortización de los BonHiTos relativos a esa Emisión.

De manera ilustrativa se presentarán diferentes simulaciones en las que se estimará la posible amortización de los BonHiTos bajo diferentes escenarios de tasa constante de prepago y tasa de incumplimiento.

En los citados Suplementos correspondientes a cada Emisión se proporcionará una explicación de cómo se determinan tales escenarios y los supuestos utilizados o asumidos para preparar tales escenarios y simulaciones.

Dicha información, como se indica, se incluirá en los Suplementos correspondientes a cada una de las Emisiones de BonHiTos bajo el Programa a que se refiere el presente Prospecto.

## **4. Fideicomitentes**

Como se ha señalado en el presente Prospecto, las entidades que fungirán como fideicomitentes en los Fideicomisos Emisores serán los propios Fideicomisos Centro de Capital constituidos, cada uno de ellos, por alguna Fideicomitente Centro de Capital, o bien, HiTo podrá fungir como fideicomitente en los Fideicomisos Emisores cuando contribuya con la aportación inicial. Esta información será indicada en cada Suplemento de la Emisión.

Las entidades, como se indica, que constituirán los Fideicomisos Centro de Capital será cada una de las Fideicomitentes Centro de Capital que deseen utilizar el modelo de HiTo para su proceso de originación y bursatilización de Créditos.



Consecuentemente, las entidades que podrán fungir como fideicomitentes de un Fideicomiso Centro de Capital serán cualquier entidad que sea (i) Sociedad Financiera de Objeto Limitado, (ii) Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (iii) Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada o (iv) Institución de Banca Múltiple que otorgue Créditos a los Clientes o que sea titular de los Créditos y de los derechos derivados de éstos, o bien, HiTo podrá fungir como fideicomitente en los Fideicomisos Centro de Capital cuando contribuya con la aportación inicial. Dicha información será indicada en cada Fideicomiso Centro de Capital y en el Suplemento de cada Emisión que corresponda.

En el Suplemento correspondiente a cada Emisión de BonHiTos se identificarán aquellas entidades que actúen como Fideicomitentes en los Fideicomisos Centro de Capital y que hayan originado los Créditos que indirectamente estén respaldando dicha Emisión.

Asimismo, se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión el porcentaje de participación de cada Originadora en el total del Portafolio Subyacente que respalde dicha Emisión de BonHiTos y demás información que resulte relevante para el público inversionista, tal como la experiencia de dicha Originadora en procesos de bursatilización de Créditos, administración y servicio de ese tipo de activos, así como información sobre el desempeño de otros valores respaldados por el mismo tipo de activos, incluyendo cualquier incumplimiento o retraso en el pago.

Por su parte, se incluye en el presente apartado una breve descripción de la experiencia y el desempeño de HiTo en operaciones de bursatilización desde su constitución y haciendo constar la efectividad de su modelo propuesto tal y como se detalla a continuación:

HiTo inicio operaciones en diciembre de 2007 como un intermediario que provee servicios de bursatilización, desde entonces ha organizado, al amparo de su programa de BonHiTos, 14 subastas de bonos respaldados por créditos hipotecarios por \$73 millones de pesos. Dichos créditos fueron originados por 3 Sofoles, HiTo asumió total responsabilidad de la comunicación entre todas las partes involucradas y elaboró los reportes necesarios. Los sistemas informáticos de HiTo han probado ser confiables y están preparados para procesar grandes volúmenes de manera eficiente. No obstante que las operaciones aún son pequeñas, el modelo HiTo ha comprobado que funciona entregando fondeo que proviene directamente del mercado para financiar a los originadores.

	Fecha de Emisión	Monto Emitido en Pesos	Cupón	Tasa de Emisión	Precio de Emisión	M10	Spread del BonHiTo vs. M10
1	20 Dic 07	9,610,780.00	8.50%	8.70%	9.85	8.10%	0.60%
2	07 Feb 08	3,657,120.00	8.50%	8.58%	9.94	7.48%	1.10%
3	21-Feb-08	2,512,140.00	8.50%	8.51%	9.99	7.60%	0.91%
4	13-Mar-08	4,359,870.00	8.50%	9.05%	9.61	7.52%	1.53%
5	10-Abr-08	390,480.00	8.50%	8.95%	9.67	7.47%	1.48%
6	14-May-08	1,139,790.00	8.50%	9.40%	9.37	8.06%	1.34%
7	21-May-08	6,880,920.00	8.50%	9.59%	9.25	8.06%	1.53%
8	4-Jun-08	1,658,150.00	8.50%	9.79%	9.12	8.25%	1.54%
9	11-Jun-08	13,752,020.00	8.50%	9.99%	8.99	8.66%	1.33%
10	4-Sep-08	3,664,950.00	8.50%	9.88%	9.06	8.40%	1.48%
11	9-Oct-08	11,671,920.00	8.50%	10.50%	8.69	8.63%	1.87%
12	6-Nov-08	6,278,690.00	9.50%	10.55%	9.3	8.97%	1.58%
13	04-Dic-08	3,428,580.00	9.50%	11.54%	8.71	8.83%	2.71%

14	15-Ene-09	4,078,650.00	9.50%	11.65%	8.66	7.58%	4.07%
----	-----------	--------------	-------	--------	------	-------	-------

HiTo cuenta con el respaldo de importantes socios estratégicos nacionales e internacionales. En México, la Sociedad Hipotecaria Federal que apoya el desarrollo de un mercado de BonHiTos. A nivel internacional, HiTo se beneficia fuertemente de su alianza estratégica con el equivalente al Inveval en Dinamarca en el desarrollo y mantenimiento de sus sistemas sustantivos. IBM México e IBM Dinamarca apoyan en todo lo relativo a infraestructura de TI.

## 5. Deudores Relevantes

Tomando en consideración la naturaleza de los Créditos que respaldan indirectamente las obligaciones de pago bajo los BonHiTos, ningún deudor o grupo de deudores que represente el mismo riesgo representan una concentración relevante de riesgo.

## 6. Administradoras u Operadores

Como se ha señalado en el presente Prospecto, las entidades que fungirán como administradoras de los Créditos que indirectamente respaldarán las obligaciones de pago bajo los BonHiTos serán las mismas entidades Originadoras de los Créditos.

Como se indicó, los Fideicomisos Centro de Capital que adquirirán los Créditos deberán celebrar un contrato de administración, comisión mercantil y depósito con la Originadora respectiva para que esta lleve a cabo las gestiones de servicio y cobranza de tales Créditos.

En el Suplemento correspondiente a cada Emisión de BonHiTos se identificarán aquellas entidades que actúen como administradoras y que hayan originado los Créditos que indirectamente estén respaldando dicha Emisión.

Asimismo, se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión el porcentaje de participación de cada Originadora que actúe como administradora en el total del Portafolio Subyacente que respalde dicha Emisión de BonHiTos y demás información que resulte relevante para el público inversionista, tal como la experiencia de dicha administradora en procesos de bursatilización de Créditos, administración y servicio de ese tipo de activos, así como cualquier cambio relevante en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a sus actividades de administración de Créditos.

En caso que una Emisión de BonHiTos en particular esté respaldada indirectamente por Créditos cuya administración esté supervisada por algún administrador maestro, los términos y condiciones de dicha administración maestra se revelarán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión.

## 7. Administradores Maestros

Las emisiones que se lleven a cabo al amparo del presente Prospecto podrán prever la figura de una entidad que funja como Administrador Maestro.

La función principal de dichos Administradores Maestros será la de supervisar y vigilar las actividades que llevan a cabo las Administradoras.

En el Suplemento correspondiente a cada Emisión se revelará la información relativa al Administrador Maestro que aplique para cada operación, en su caso.

Asimismo, y para tales efectos, los Fideicomisos Centro de Capital de que se trate celebrarán un Contrato de Administración Maestra con el Administrador Maestro de que trate a efecto que éste lleve a cabo las gestiones de supervisión y vigilancia de las actividades que lleven a cabo las Administradoras.

## **8. Administradores Maestros Sustitutos**

Por otra parte, las emisiones que se lleven a cabo al amparo del presente Prospecto podrán prever la figura de una entidad que funja como Administrador Maestro Sustituto.


Al igual que los Administradores Maestros, la función principal de dichos Administradores Maestros Sustitutos será la de supervisar y vigilar las actividades que llevan a cabo las Administradoras.

En el Suplemento correspondiente a cada Emisión se revelará la información relativa al Administrador Maestro Sustituto que aplique para cada operación, en su caso.

Asimismo, y para tales efectos, los Fideicomisos Centro de Capital de que se trate celebrarán un Contrato de Administración Maestra Sustituto con el Administrador Maestro Sustituto de que trate a efecto que éste también lleve a cabo las gestiones de supervisión y vigilancia de las actividades que lleven a cabo las Administradoras.

## **9. Otros Terceros obligados**

En caso que una Emisión de BonHiTos en particular esté respaldada indirectamente por Créditos que cuentan con alguna Cobertura Hipotecaria, o bien, en caso que las obligaciones de aportación del Monto de Mezanine por una Fideicomitente Centro de Capital se cubra mediante una garantía otorgada por un tercero, en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión se incluirá la información correspondiente al proveedor de dicha Cobertura Hipotecaria o garantía, así como los términos y condiciones de dicha Cobertura Hipotecaria o garantía.



#### IV. EL MODELO DE HITO, PROCESOS Y EMISION Y PAGO DE BONHITOS

##### 1. Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos

El modelo de riesgo utilizado para la medición y el manejo del riesgo crediticio de los Créditos que sustentan la Emisión de los BonHiTos, se basa en la estimación individual de la probabilidad de incumplimiento de cada uno de los Créditos que se admiten y en la determinación de la severidad de la pérdida de cada uno de ellos. De acuerdo a lo anterior, crédito por crédito es evaluado y manejado en forma individual.

El proceso que se sigue para la evaluación del riesgo de crédito se compone de varios elementos, los cuales a continuación se enuncian y más adelante se detallan.

La evaluación de cada Crédito se hace en forma individual e inicia con el cálculo de un "Score" de originación, el cual se basa en la información socio-demográfica y de comportamiento de pago de cada persona; de este Score se obtiene la probabilidad de incumplimiento. De manera paralela, se calcula la severidad de la pérdida (monto de pérdida una vez que se da el incumplimiento). Finalmente, con la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida, se calcula la pérdida esperada. Para el caso de los Créditos con la modalidad de Cofinanciamiento, los cálculos de LTV (combinado) y PTI (combinado) se realizan con valores combinados, considerando el crédito otorgado por la Originadora y el crédito otorgado por el INFONAVIT, de acuerdo a lo siguiente:  $PTI = \text{Pago del trabajador a la Originadora} / (\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT})$ ;  $DTI = (\text{Pago del trabajador a la Originadora} + \text{Pago a otros adeudos financieros}) / (\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT})$ .

Finalmente, se calcula el monto del capital económico con apego a los lineamientos emitidos por el Banco de Pagos Internacionales, a través del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea en el "International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards", parte dos "The First Pillar Minimum Capital Requirements", título tercero "Credit Risk The Internal Ratings-Based Approach" apartado D "Rules for Retail Exposures" párrafo 328 "Risk-weighted assets for retail exposures", mismo que define el uso de la siguiente fórmula:

$$(K) = LGD * \Phi \left[ (1 - R)^{-0.5} * \Phi^{-1}(PD) + \left( \frac{R}{1 - R} \right)^{0.5} * \Phi^{-1}(.999) \right] - PD * LGD$$

Por último, el modelo general de riesgo contempla la utilización de un modelo de comportamiento de riesgo, mismo que sirve para evaluar en el tiempo el riesgo de cada crédito, basado en el historial crediticio de cada persona con observaciones trimestrales, del cual se derivan ajustes al capital económico requerido por cada crédito, con el objeto de garantizar la constitución de niveles de mezanine y aportaciones de capital requeridos a lo largo de la vida del Crédito.

##### Basilea II.

Las bases y el marco de referencia que se utilizó en el modelo de determinación y administración de riesgos de HiTo, se basan en las disposiciones emitidas por el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea. Este marco se basa en la estimación de la Probabilidad de Incumplimiento (PD), de la severidad de la pérdida en el caso de que se de el incumplimiento (LGD).

Una vez determinadas la PD y LGD, es factible definir y modificar ciertos niveles de confianza a través de dos principales variables: El factor de correlación (R) y el nivel de confianza (G).

##### Capital Dinámico

El modelo de riesgo de HiTo es un modelo dinámico, lo que significa que tanto la PD como LGD se encuentran en revisión y cambio de manera constante.

La Probabilidad de Incumplimiento (PD) de un acreditado se determina al inicio de la vida del crédito en el momento en que se solicita, a través de un Score de originación. Posteriormente, con el paso del tiempo y una vez que el crédito va madurando, esta probabilidad de incumplimiento va cambiando con base al comportamiento crediticio del acreditado.

La severidad de la pérdida en el caso de incumplimiento (LGD) se estima al inicio de la vida del crédito y se va modificando en el tiempo de acuerdo a la amortización que va teniendo el crédito y su consecuente impacto en la relación del monto total del crédito vs. el valor del bien inmueble.

### **Score de Originación**

El modelo de medición de riesgos fue desarrollado con la participación de la empresa Trans Union CRIF, la cual tiene una experiencia de más de siete años desarrollando modelos de riesgo y en el desarrollo de Scores en el mercado financiero mexicano, incluidos entre ellos el Score del Buró de Crédito.

El modelo desarrollado considera un uso para originación de Créditos y definición de precios de crédito basados en el cálculo individual de riesgos (*risk based pricing*). La estimación de probabilidad de incumplimiento que se produce de este modelo tiene una validez de 6 a 12 meses posteriores a la fecha en que se origine el mismo. Como se mencionó anteriormente el modelo comportamental realiza estimaciones de probabilidad de incumplimiento para Créditos que tienen cuando menos 12 meses contados a partir de la fecha en que fueron originados, y se basa principalmente en la información que se obtiene del reporte de crédito y del Score del Buró de Crédito de cada Cliente.

El modelo se realizó con una base de datos de alrededor de 130 mil registros correspondientes a Créditos originados a partir de enero de 2004 y hasta abril de 2007, con su correspondiente información socio-demográfica y de experiencia de pagos. Asimismo, en el desarrollo del Score se aplicaron importantes pruebas de desempeño para asegurar que la base de datos utilizada contara con los más altos estándares de calidad y estabilidad. Finalmente, de la base de datos utilizada, se excluyeron aquellos Créditos de los que no se tenía una experiencia de pago mínima de 18 meses, para asegurarse de su madurez en términos de comportamiento de pagos.

Las variables más importantes utilizadas en la estimación de la probabilidad de incumplimiento, consideradas en el Score, son las siguientes:

- Porcentaje del monto del crédito en relación al valor de la vivienda (LTV)
- Porcentaje del pago mensual del crédito en relación al ingreso del acreditado (PTI)
- Estado de la república en que se origina el Crédito
- Plazo de Crédito
- Edad del Deudor
- Estado civil del Deudor
- Situación de la vivienda actual
- Cumplimiento en el pago del Crédito

### **Score de Comportamiento o Comportamental**

El Score considera la PD determinada por el Score de Buró de Crédito (Trans Unión de México SA SIC). El Score de Buró de Crédito determina una probabilidad de cumplimiento de las obligaciones de pago de cada persona basado en la experiencia de pago y considerando el total de las obligaciones de crédito reportadas por los diferentes otorgantes de crédito al Buró de Crédito.



Durante los meses 12 a 15 de la vida del crédito, la PD se define con un 20% en razón a los resultados del Score del Buró de Crédito y 80% en razón al Score de Originación, y así en adelante de forma gradual hasta que en el mes 24 de la vida del crédito, la PD se determina 100% a través del uso del Score del Buró de Crédito.

### **Score para Créditos con Incumplimiento de Pagos**

Para el caso de Créditos que muestren incumplimientos de pago, independientemente del tiempo en que ese incumplimiento se presente, se aplica el Score de incumplimientos, el cual modifica la probabilidad de incumplimiento a ser utilizada en el modelo de riesgo en la determinación del capital económico, de forma tal que después de un período de 180 (ciento ochenta) días de incumplimiento la probabilidad de incumplimiento que se utiliza es igual al 100% (cien por ciento), por lo que la severidad de la pérdida en caso de incumplimiento es igual a la pérdida esperada.

El Score de incumplimiento fue desarrollado con una base de datos de aproximadamente 130 mil registros correspondientes a Créditos originados a partir de enero de 2004 y hasta abril de 2007, con su correspondiente información socio-demográfica y de experiencia de pagos.

Este Score considera el incremento de la PD de acuerdo al número de meses de incumplimiento de pago por parte de un acreditado, de forma tal que la PD sea igual a 100% para aquellos Créditos que tengan más de 180 días de incumplimiento de pagos.

### **Severidad de la Pérdida en el caso de Incumplimiento (LGD).**

La definición de LGD, se basa en un modelo, basado en el estudio realizado por la Sociedad Hipotecaria Federal realizado particularmente para analizar el comportamiento de la recuperación de Créditos para vivienda, mismo que realizó con información de 9 intermediarios financieros que representan el 93% de activos del sector, con 19,665 Créditos que mostraron 6 o más pagos vencidos, del cual se obtuvieron resultados, por tipo de vía de recuperación, su frecuencia, tiempo estimado en meses y costos aproximados.

Para complementar el estudio realizado por la SHF, se consideró el estudio realizado por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) denominado "Ejecución de Contratos Mercantiles e en las Entidades Federativas", publicado por el Consejo Coordinador Financiero en 2007, mismo que muestra calificaciones para cada uno de los Estados de la República Mexicana para aspectos como "Rapidez en los Juicios", "Calidad Institucional" y "Eficiencia en la Ejecución de Sentencias", en relación a la ejecución de contratos hipotecarios.

La utilización conjunta de estos dos estudios, asociada a la aplicación de diversas técnicas estadísticas y financieras, dio como resultado un modelo a través del cual es factible pronosticar el porcentaje de la pérdida en caso de incumplimiento de un Crédito con relación al valor de la garantía, considerando por un lado el porcentaje que representa el Crédito en relación con el valor de la vivienda (LTV), y por el otro, el Estado de la República en el que fue otorgado el Crédito. Para efectos prácticos se agruparon los Estados de la República de acuerdo a su desempeño en la recuperación de Créditos: Desempeño por encima del promedio, Desempeño medio y Desempeño por debajo del promedio.

Finalmente, después de esta clasificación, se obtiene una matriz que estima la severidad de la pérdida (LGD) por Categoría de Estado de la República de acuerdo a su desempeño, al enganche pagado por el Cliente (LTV) y si el Crédito Hipotecario cuenta con Seguro de Garantía de pago (GPI) o no, de acuerdo a lo siguiente.



LGD sin Seguro de garantía de pago							
LTV	90%	85%	80%	75%	70%	65%	60%
Estado de la República							
Por debajo del promedio	31%	26%	21%	16%	11%	10%	10%
Promedio	27%	22%	17%	12%	10%	10%	10%
Por encima del promedio	24%	19%	14%	10%	10%	10%	10%

LGD con Seguro de garantía de pago							
LTV	90%	85%	80%	75%	70%	65%	60%
Estado de la República							
Por debajo del promedio	21%	16%	12%	10%	10%	10%	10%
Promedio	17%	13%	10%	10%	10%	10%	10%
Por encima del promedio	14%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

De conformidad con lo establecido en el acuerdo de Basilea II, para la estimación de severidad de las pérdidas, cuando el porcentaje que se determine sea inferior al 10%, se considerará como mínimo este porcentaje. Esta definición fue aplicada en el cálculo de los anteriores valores, por lo que para los Créditos con GPI con valores de LTV inferiores al 80% el LGD es del 10%.

Como se puede observar, el contar con GPI (Seguro de Garantía de Pago) disminuye la severidad de las pérdidas cuando se tienen valores de LTV superiores al 80%. En porcentajes menores al 80% de LTV la aportación de este seguro es marginalmente menor.

#### Capital Económico (Estimación de Mezanine y Aportaciones de Capital).

El modelo General de Riesgo, considera para la determinación de las pérdidas esperadas y no esperadas la siguiente estructura:

Las pérdidas esperadas se determinan a través de probabilidad de incumplimiento, misma que proviene del cálculo del Score, la cual es multiplicada por la severidad de la pérdida o pérdida en caso de incumplimiento.

$$\text{Pérdida Esperada} = \text{Probabilidad de Incumplimiento} \times \text{Severidad de la Pérdida}$$

El porcentaje de pérdida esperada se incorpora al capital mínimo requerido para cada Crédito en forma individual.

La determinación del capital económico, mismo que sirve para definir los niveles de mezanine y de capital de cada Crédito, se realiza en forma individual para cada Crédito, utilizando la fórmula del IRB para las reglas de crédito de menudeo y en particular con la fórmula de créditos hipotecarios de viviendas, emitidas para Basilea II descrita anteriormente.

#### Calificación HiTo.

El modelo de calificación de riesgo de HiTo es el resultado de aplicar los lineamientos emitidos por el Banco de Pagos Internacionales, a través del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea en el "International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards", aplicando diferentes técnicas para determinar la PD y el LGD. El modelo de calificación de Riesgo de HiTo provee estimaciones dinámicas sobre de capital económico basadas en pérdidas esperadas y niveles adecuados de Certificados Fiduciarios Subordinados.

Con el objeto de establecer un parámetro estándar en la definición de márgenes de interés mínimos, niveles de mezanine y aportaciones de capital, se estableció una matriz o Calificación HiTo, la cual agrupa diferentes niveles de riesgo y su consecuente pérdida esperada de acuerdo a lo siguiente:

Hs	AAA coverage	EC	EQ	Mezzanine
H1	5.00%	4.70%	1.42%	3.28%
H2	6.00%	5.60%	1.69%	3.91%
H3	7.00%	6.50%	1.96%	4.54%
H4	8.00%	7.40%	2.23%	5.17%
H5	9.00%	8.30%	2.52%	5.78%
H6	10.00%	9.20%	2.81%	6.39%
H7	11.00%	10.10%	3.10%	7.00%
H8	12.00%	11.00%	3.41%	7.59%
H9	13.00%	11.90%	3.71%	8.19%
H10	14.00%	12.80%	4.03%	8.77%
H11	15.00%	13.70%	4.35%	9.35%
H12	16.00%	14.65%	4.72%	9.93%
H13	17.00%	15.60%	5.11%	10.49%
H14	18.00%	16.55%	5.50%	11.05%
H15	19.00%	17.50%	5.89%	11.61%
H16	20.00%	18.45%	6.29%	12.16%
H17	21.00%	19.40%	6.69%	12.71%
H18	22.00%	20.35%	7.11%	13.24%
H19	23.00%	21.30%	7.52%	13.78%
H20	24.00%	22.25%	7.95%	14.30%
H21	25.00%	23.15%	8.32%	14.83%
H22	26.00%	24.05%	8.71%	15.34%
H23	27.00%	24.95%	9.10%	15.85%
H24	28.00%	25.85%	9.49%	16.36%
H25	29.00%	26.75%	9.89%	16.86%

Lo anterior en el entendido que los niveles la Aportación de Capital y del Monto de Mezzanine se determinarán Crédito por Crédito, y se calcularán aplicando el nivel máximo que se determine de los modelos que HiTo empleará para tales efectos (el modelo de HiTo y los modelos de las Agencias Calificadoras), es decir, con los datos y la información relativa a cada Crédito, se ingresan a los modelos de HiTo y las Agencias Calificadoras para determinar el nivel más alto de capital económico y posteriormente, de acuerdo a esos niveles se le asigna un nivel de "H" de la escala de la tabla anterior, mismos que mensualmente serán re calculados exclusivamente con el flujo residual del Fideicomiso Centro de Capital e informados al Fiduciario dentro de los primeros diez Días Hábiles de cada mes calendario, en el entendido que en caso que HiTo no notifique en un mes determinado continuarán aplicando los últimos niveles que HiTo haya notificado al Fiduciario

Los Certificados residuales o el nivel de capital variarán dependiendo la calificación del HiTo-Scoring, y nunca será menor del 1%.

De manera mensual, se calculará a nivel de todo el portafolio de créditos, el nivel requerido de capital económico para HiTo y cada Agencia Calificadora, a efecto de verificar que se cuente con el nivel requerido a nivel portafolio y en su caso hacer los ajustes necesarios.

En términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital y demás disposiciones de este instrumento, cualquier Excedente de la operación se entregará por el Fiduciario a la Fideicomitente que corresponda.

### Agencias Calificadoras.

De forma periódica las Agencias Calificadoras revisan que los niveles de sobre-colateral (mezanine o Garantía de Pago y aportaciones de capital) se encuentren adecuados al nivel de calificación proporcionado, con el objeto de garantizar a los tenedores de los Certificados Fiduciarios Preferentes que la calificación de sus certificados es acorde con la probabilidad de pago de las mismas. Las diferentes Agencias Calificadoras utilizan metodologías propias de evaluación de los niveles de mezanine y aportaciones de capital, e HiTo en todo momento verifica que se cuente con los niveles adecuados a efecto de cumplir con las mediciones de cada Agencia Calificadora.

### Niveles mínimos de capital para los BonHiTos.

Con el objeto de contar con un monto mínimo de capital que permita cubrir el riesgo de diversificación de la cartera de Créditos, se establece un mecanismo a través del cual la Fideicomitente Centro de Capital aporta cantidades adicionales de capital hasta en tanto los Créditos cedidos para cada Fondo Producto. Dicho un monto mínimo de capital será equivalente a lo que resulte mayor de entre (i) el monto de los 20 (veinte) Créditos con mayor saldo insoluto de un Fondo Producto en cualquier momento, o (ii) el resultado mayor que resulte de los modelos que HiTo empleará para calcular dicho nivel mínimo de capital (el modelo de HiTo y los modelos de las Agencias Calificadoras).

A través de este mecanismo se garantiza que en las etapas tempranas de formación de cartera de los Fondos Producto se cuente con niveles de capital adicional que cubran el riesgo de diversificación.

Asimismo, con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto para las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, en relación a sus regimenes de inversión, los BonHiTos, al momento de la emisión, el mezanine y capital constituidos en el Fideicomiso Centro de Capital, como porcentaje del monto de la emisión, es igual o superior a los valores mostrados en la siguiente tabla, que corresponde a diferentes combinaciones de seguro de crédito a la vivienda.

Seguro de Crédito a la Vivienda	Valor del crédito / Valor de la garantía						
	90%	85%	80%	75%	70%	60%	50%
0%	18.34%	11.90%	9.66%	7.86%	5.96%	2.70%	0.24%
5%	15.78%	10.13%	8.18%	6.57%	4.90%	2.21%	0.17%
10%	15.13%	9.65%	7.76%	6.16%	4.59%	2.03%	0.17%
15%	14.48%	9.18%	7.34%	5.80%	4.36%	1.85%	0.17%
20%	13.83%	8.72%	6.94%	5.55%	4.12%	1.76%	0.17%
25%	13.19%	8.30%	6.64%	5.31%	3.90%	1.72%	0.17%
30%	12.61%	8.00%	6.40%	5.08%	3.72%	1.69%	0.17%

Finalmente, y en el mismo sentido, los BonHiTos, al momento de la emisión, capital constituido en el Fideicomiso Centro de Capital, como porcentaje del monto de la emisión, es igual o superior a los valores mostrados en la siguiente tabla, que corresponde a diferentes combinaciones de seguro de crédito a la vivienda.

Seguro de Crédito a la Vivienda	Valor del crédito / Valor de la garantía						
	90%	85%	80%	75%	70%	60%	50%
0%	5.75%	3.43%	2.71%	2.16%	1.67%	0.74%	0.06%
5%	4.76%	2.80%	2.23%	1.75%	1.34%	0.56%	0.04%
10%	4.46%	2.62%	2.06%	1.58%	1.18%	0.50%	0.04%
15%	4.20%	2.43%	1.88%	1.45%	1.07%	0.43%	0.04%
20%	3.94%	2.25%	1.75%	1.34%	1.00%	0.38%	0.04%
25%	3.69%	2.11%	1.63%	1.23%	0.93%	0.38%	0.04%
30%	3.44%	1.99%	1.52%	1.16%	0.86%	0.38%	0.04%

### Descripción de Parámetros Aplicables

El proceso de Administración de riesgos de Hito se basa en las disposiciones emitidas por el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea. Este marco se basa en la estimación de la Probabilidad de Incumplimiento (PD), de la severidad de la pérdida en el caso de que se de el incumplimiento (LGD). Una vez determinadas la PD y LGD, es factible definir y modificar ciertos niveles de confianza a través de dos principales variables: El factor de correlación (R) y el nivel de confianza (G). Esta metodología puede se consultada en las páginas de Internet: <http://www.bis.org/publ/bcbs107esp.htm>, y <http://www.bis.org>

Los procesos de evaluación desarrollados por las Empresas Calificadoras de Valores constituyen modelos de riesgo robustos los cuales se encuentran sustentados en metodologías definidas las cuales, en algunos casos son públicas y otras reservadas.

En el caso de Fitch Ratings el análisis se basa en los criterios publicados el 26 de octubre de 2007, los cuales se pueden consultar en la pagina de Internet [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [http://www.fitchratings.com/corporate/reports/report\\_frame.cfm?rpt\\_id=349288](http://www.fitchratings.com/corporate/reports/report_frame.cfm?rpt_id=349288), mismos que consideran múltiples variables para la determinación del capital económico que sustenta un crédito y que se utilizan en la evaluación de créditos uno a uno. El modelo de riesgo contempla la estimación de la probabilidad de incumplimiento (PD) y los ajustes a la misma, la estimación de la severidad de las pérdidas (LGD), en el caso de incumplimiento, y la determinación de flujos de efectivo (CF).

El análisis para determinar la protección crediticia que cubra las pérdidas esperadas para un escenario mxAAA hecho por Standard & Poor's se realiza a través de una herramienta estadística y paramétrica desarrollada por Standard & Poor's llamada LEVELS México®. LEVELS® es un sistema de análisis dinámico de riesgos que considera las características de créditos de manera individual, incluyendo información económica regional así como características individuales de cada acreditado. LEVELS® analiza un crédito o una cartera de créditos y determina las pérdidas esperadas y el nivel de recuperación esperado y la protección crediticia requerida en una bursatilización. LEVELS® analiza tanto créditos maduros como créditos nuevos. Para mayor detalle de la herramienta LEVELS® es posible consultar la pagina [www.levels.com](http://www.levels.com).

## 2. Validación de Proceso de Originación y Calificación de Administración de Crédito.

Con el objeto de evaluar la calidad de la documentación y datos que sirvieron de base para la originación de los Créditos se establece un procedimiento de verificación de documentos y de datos que permite tener la seguridad de que la documentación con que se cuenta es correcta y válida, al mismo tiempo que permite desechar Créditos que no cumplan con las Políticas de Elegibilidad definidas y detectar y eliminar potenciales fraudes. Ver "Anexo 2 – Políticas de Elegibilidad".

- El proceso de verificación de documentos e información se realiza a través de la compañía Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V. (proveedor especializado) la cual considera un chequeo de los siguientes documentos:
- Solicitud de Crédito.
- Acta de Nacimiento.
- Acta de Matrimonio (si aplica).
- Identificación oficial.
- Copia de la CURP o copia del documento oficial que la contenga.
- Comprobantes de Ingresos.
- Reporte del Buró de Crédito.
- Avalúos.
- Estudio Socioeconómico (si aplica)
- Acta de Divorcio (si aplica)
- Escritura en la que consta el otorgamiento del Crédito y el segundo aviso preventivo o la documentación que acredite su ingreso al Registro Público de la Propiedad.
- Carta del Notario indicando que la escritura pública se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, en este proceso, la empresa Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V., verifica el cumplimiento de las Políticas de Elegibilidad establecidas, dentro de las más importantes las siguientes:

#### **Políticas Generales:**

- A la fecha de escrituración la edad del Cliente más el plazo del Crédito no podrá ser mayor a 80 años. Si rebasa los 80 años los seguros correspondientes deberán tener una vigencia mínima igual a la del plazo del crédito.
- No hay Monto mínimo del Crédito
- El porcentaje máximo del valor del Crédito en relación al valor de la vivienda no podrá ser mayor a 90%.
- La antigüedad del avalúo no podrá ser mayor a 6 (seis) meses de la fecha de escrituración y deberá ser realizado por una unidad de valuación autorizada por SHF o un avalúo bancario.
- La vida útil del inmueble deberá ser mínimo de 1.5 veces del plazo del Crédito.
- Los comprobantes de ingreso del solicitante deberán tener una antigüedad de hasta 12 meses.
- El monto total de pago mensual por el crédito / los ingresos totales menor o igual a 33%.
- El monto total de pagos mínimos (considerando reglas de elegibilidad para el cálculo de deuda total) / ingresos totales menor o igual 40%.
- Empleo actual deberá ser de al menos 6 meses de antigüedad
- En el caso de estar casados bajo el régimen conyugal se solicitará la Presencia de firma de ambos en sociedad conyugal
- Reporte de buró de crédito No mayor a 6 meses con respecto a la fecha de escrituración y con un MOP máximo histórico registrado no mayor a 4.
- No existe restricción de parentesco para el co-acreditado.
- Acreditado y Co-acreditado deberán comprobar ingresos brutos regulares mínimo 3 veces la mensualidad ordinaria

#### **Políticas particulares para créditos en Cofinanciamiento:**

- El monto combinado de los créditos de la Originadora y el INFONAVIT con relación al valor de la vivienda, no deberá ser mayor al 95%.
  - El monto combinado del pago mensual de los créditos de la Originadora y el INFONAVIT con relación al ingreso total del acreditado, no deberá ser mayor al 33%.



- En el caso de créditos otorgados en Cofinanciamiento denominado COFINAVIT el Acreditado y Coacreditado (en su caso) deberán comprobar ingresos brutos regulares al menos por tres veces el valor de pago inicial de la hipoteca.

Ver "Anexo 2 – Políticas de Elegibilidad".

Por otro lado y con el objeto de evaluar la calidad de los servicios que realizan los diferentes otorgantes de Crédito que ingresan créditos al modelo HiTo, se estableció un proceso de revisión de operaciones de cada otorgante, enfocada a evaluar la calidad de los servicios relacionados con la administración y recuperación de los Créditos.

Para llevar a cabo esta evaluación se consideran las calificaciones de "Servicing" o administrador de activos que las Agencias Calificadoras hacen de los diferentes otorgantes de Créditos. En función de los niveles de calificación obtenidos por cada otorgante de crédito, se establece un nivel de porcentaje mínimo al capital para cada Crédito, que oscila de 2% a 3%, para efectos de cobertura de riesgos.

Cuando un otorgante de crédito no cuenta con niveles de calificación de "Servicing" o administrador de activos, de manera automática se asigna el 3% como porcentaje mínimo de capital para cada Crédito y se procede a realizar una revisión por parte del personal de crédito de HiTo, cuyo objetivo se centra en proveer de una calificación interna, la cual se basa en la evaluación de las actividades relacionadas con cada uno de los siguientes aspectos:

- Organización y capacidad estratégica.
- Actividades preventivas de cobro.
- Acciones de cobro desde el primer día de incumplimiento.
- Existencia de políticas para la administración y recuperación de crédito.
- Existencia de sistemas de definición, control y seguimiento de créditos en incumplimiento.
- Eficiencia en la recuperación de créditos y porcentaje por cada vía de recuperación utilizada.
- Capacidad para manejo de bienes adjudicados.

Las Originadoras (Bancos/Sofoles/Sofomes) deberán aplicar las políticas que ellos determinen el otorgamiento de sus Créditos, una vez que determinen las Fideicomitente Centro de Capital a ser cedidos a los Fideicomisos Centros de Capital, seleccionarán los Créditos que cumplan las Políticas de Elegibilidad establecidas por HiTo para que puedan ser Elegibles al Producto. Estas políticas se basan principalmente en los siguientes criterios:

- El monto del Crédito será máximo hasta por el 90% del valor de la Vivienda.
- El Cliente deberá cumplir con una capacidad de pago que nunca deberá rebasar el 40% de su ingreso, incluyendo la misma mensualidad del Crédito.
- El ingreso del Cliente deberá cubrir al menos en tres veces la mensualidad correspondiente al Crédito.
- El Reporte emitido por el Buró de Crédito no deberá mostrar saldo vencido mayor o igual a 3,000 UDIS en operaciones individuales y a su vez ningún atraso mayor a 89 días en los últimos dos años.

Finalmente, cabe señalar que para el caso de que los Créditos sean créditos con garantía hipotecaria, los Créditos a ser cedidos a los Fideicomisos Centro de Capital, provendrán de entidades federativas cuyos Códigos Civiles permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar la cesión a los Deudores respectivos, y (ii) registrar el instrumento donde se haga constar la cesión en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

### 3. Emisión de los BonHiTos.



Simultáneamente con la recepción de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital, el Fiduciario Emisor llevará a cabo la Emisión de los BonHiTos exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor.

El Fiduciario Emisor no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

Los pagos con respecto a los BonHiTos 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 Emisor 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 BonHiTos de una Emisión al Fiduciario Emisor, deberán hacerlo a través del Representante Común.

Cada Emisión de BonHiTos vence, 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 quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos BonHiTos los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

En función de los pagos que se realicen respecto de los Créditos se causará el pago de los BonHiTos de una Emisión. El pago se aplicará para liquidar en su totalidad aquel número de BonHiTos que alcance con la cantidad determinada para dicho prepago. El mecanismo de determinación de los BonHiTos que sean objeto de prepago total como consecuencia de lo anterior se determinará en el Suplemento y Título correspondientes a cada Emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los BonHiTos 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 Título correspondiente.

#### **4. Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación de los BonHiTos.**

Los recursos se obtendrán mediante distintas Emisiones estructuradas de BonHiTos al amparo de un Programa.

Durante la vigencia de cada Emisión, el efectivo que forme parte del Patrimonio Fideicomitado se utilizará por el Fiduciario Emisor para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos del Fideicomiso Emisor.

#### **5. Fuente de los Recursos para el Pago de la Emisión**

Los recursos para el pago de intereses y capital de los Certificados Fiduciarios Preferentes provienen de las siguientes fuentes:

- 1) La retención del primer pago del Certificado Fiduciario Preferente.
- 2) La erogación programada de la reserva de efectivo en el caso en el que sea necesario.
- 3) Las cantidades de la cobranza que capta la Administradora de cada uno de los Clientes, en virtud de que todos los derechos de cobro del Cliente son cedidos al Fideicomiso Centro de Capital.
- 4) Los productos financieros que se tienen como resultado de la inversión de los importes entregados al Fideicomiso Centro de Capital por concepto de mezanine y aportaciones de capital.
- 5) En el caso de existir garantías que se contraten para el cumplimiento de las obligaciones de los Clientes, los importes que se reciban de las mismas.

- 6) En el caso de la venta de derechos de cobro de Clientes los cuales no se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, el producto de dicha venta.
- 7) Los flujos residuales de otros fondos productos dentro del mismo Fideicomiso Centro de Capital
- 8) El monto correspondiente a la venta de las Inversiones en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Subordinados, siempre y cuando la Tasa de Incumplimiento Acumulada se encuentre por debajo del Detonador de Mezanine.
- 9) El monto correspondiente a la venta de las Inversiones en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Subordinados, siempre y cuando la Tasa de Incumplimiento Acumulada se encuentre por debajo del Detonador de Residual.

#### **Aplicación de los Recursos:**

El Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital, desde la constitución del Fideicomiso Centro de Capital, tiene la instrucción irrevocable de destinar los recursos que reciba de las diversas fuentes para los pagos correspondientes, de acuerdo a lo siguiente:

a) En cada Fecha de Pago del Fideicomiso el Fiduciario, con base en el Reporte de Pagos, y respecto cada Fondos Producto que no cuenten con la cobertura otorgada bajo la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, destinará el monto disponible de los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto mantenido en cada la Cuenta de Fondo Producto que corresponda a cada Fondo Producto para pagar cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

#### 1. Pagos Requeridos:

- (i) En su caso, las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros, y/o de la Cobertura de Flujos, Cobertura Hipotecaria si la hubiere; así como el pago de cualquier penalidad por cancelación de un Contrato para Definir el Costo de Fondeo celebrado con un Formador de Mercado.
- (ii) Las comisiones de HiTo, gastos derivados del Contrato Maestro.
- (iii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (iv) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
- (v) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (vi) Aquella cantidad necesaria para constituir o, en su caso, para reconstituir la Reserva de Efectivo.

#### 3. Pagos Opcionales:

- (vii) Las retenciones programadas para incrementar la Aportación de Capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo que se establece en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso Centro de Capital).
- (viii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados.

- (ix) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
  - (x) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Subordinados, siempre y cuando el Detonador de Mezanine no se haya activado
  - (xi) La cantidad que HiTo, por cada Fondo Producto, determine conveniente transmitir a los Fondos Producto No Líquidos.
  - (xii) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Residuales, siempre y cuando el Detonador de Residual no se haya activado.
  - (xiii) De existir recursos, el Fiduciario entregará el remanente líquido a favor de los Tenedores Residuales.
- b) En cada Fecha de Pago del Fideicomiso el Fiduciario, con base en el **Reporte de Pagos**, y respecto cada Fondos Producto que cuenten con la cobertura otorgada bajo la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, destinará el monto disponible de los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto mantenido en cada Cuenta de Fondo Producto que corresponda a cada Fondo Producto para pagar cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:
1. Pagos Requeridos:
- (i) En su caso, las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros, y/o de la Cobertura de Flujos, si la hubiere; así como el pago de cualquier penalidad por cancelación de un Contrato para Definir el Costo de Fondeo celebrado con un Formador de Mercado.
  - (ii) Las comisiones de HiTo, y los gastos derivados del Contrato Maestro, así como la Prima de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
  - (iii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
  - (iv) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
  - (v) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios; lo anterior, en el entendido que en caso de existir algún faltante para realizar dichos pagos se ejercerá la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
  - (vi) Aquella cantidad necesaria para constituir o, en su caso, para reconstituir la Reserva de Efectivo.
2. Pagos Opcionales:
- (vii) Las retenciones programadas para incrementar la Aportación de Capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo que se establece en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso Centro de Capital).

- (viii) El monto de pago de intereses en su caso, derivado de un desembolso por ejecución de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, en su caso.
- (ix) El monto principal adeudado al Garante de los Certificados Fiduciarios Preferentes, si hubiere, en virtud del ejercicio de la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (x) La cantidad que HiTo, por cada Fondo Producto, determine conveniente transmitir a los Fondos Producto No Líquidos.
- (xi) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Residuales, siempre y cuando el Detonador de Residual no se haya activado.
- (xii) De existir recursos, el Fiduciario entregará el remanente líquido a favor de los Tenedores Residuales.

El Fiduciario se abstendrá de ejercer la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes si cuenta con los recursos suficientes para pagar los intereses y/o principal bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes conforme al certificado de la Emisión Privada, sujetándose a la prelación de pagos indicada en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso Centro de Capital.

A efecto de ejercer la Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes para cubrir íntegramente los pagos previstos en los incisos (iv), (v) y (vi) anteriores, HiTo en las Instrucciones de Pago instruirá al Fiduciario el ejercicio de dicha garantía, y el Fiduciario, en términos de lo establecido en el Contrato de Garantía de los Certificados Fiduciarios Preferentes, hará la solicitud por escrito al Garante de los Certificados Fiduciarios Preferentes (con copia a HiTo y a la Fideicomitente) a más tardar en el Día Hábil siguiente en que éste reciba el Reporte de Pagos de parte de HiTo.

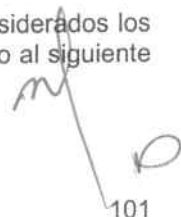
- b) De conformidad con lo establecido en los puntos (xi) del inciso a) anterior y (x) del inciso b) anterior, y en caso de que exista algún Fondo Producto No Líquido el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba de parte de HiTo, ya sea por escrito o a través del Sistema HiTo, utilizará dichos recursos para cubrir cualquier cantidad que no haya sido pagada en términos de lo dispuesto por los numerales (i) a (vi) de los incisos a) y b) anteriores; lo anterior, en el entendido de que en caso de que existan dos o más Fondos Productos No Líquidos la aplicación de dichos recursos se hará primero al Fondo Producto No Líquido que menos recursos necesite y en caso de que existan más recursos, estos se aplicarán al segundo Fondo Producto No Líquido que menos recursos necesite y así sucesivamente hasta donde los recursos alcancen.

Asimismo, existe una Cláusula expresa e irrevocable en el Fideicomiso Centro de Capital, que indica que, en el caso de no existir los fondos líquidos suficientes en el mismo y en otros Fondos Productos, a la fecha de pago de capital e intereses del Certificado Fiduciario Preferente y los "Pagos Requeridos", se instruye al Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital para que liquide valores suficientes, de los que se encuentran en su patrimonio bajo el concepto Valores Gubernamentales.

En el caso de que un Cliente en particular realice un prepago de su Crédito, el Fideicomiso Centro de Capital procederá a prepagar los Certificados Fiduciarios Preferentes que le correspondan. El monto mínimo para la realización de un prepago es el equivalente al monto de una mensualidad del Crédito..

#### **Cálculos a seguir en la Aplicación de Recursos.**

La aplicación y la entrega de los recursos descritos anteriormente se realizan una vez considerados los criterios y la prelación descrita, mismos que se rigen por los siguientes cálculos, de acuerdo al siguiente orden y prelación:



- El primer cálculo de distribución de recursos se realiza considerando los recursos provenientes de los pagos de las mensualidades que reciba cada fondo producto del Fideicomiso Centro de Capital, hasta agotar los recursos.
- En el caso de que los recursos no sean suficientes para cubrir las aplicaciones requeridas para el Fondo Producto, se realizará un segundo cálculo, y se tomarán recursos excedentes de otros fondos producto del Fideicomiso Centro de Capital únicamente para cubrir los Pagos Requeridos.
- En el caso de que los recursos no sean suficientes para cubrir las aplicaciones requeridas para el fondo producto, se realiza el tercer cálculo, en donde se procederá a la venta de Valores Gubernamentales contenidos en los activos del fondo producto en particular, hasta agotar los recursos o las necesidades de aplicación, y únicamente para cubrir los Pagos Requeridos.
- Las retenciones programadas para incrementar los niveles de mezanine y capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo).

## 6. Acciones de recuperación

En los casos que se determine que por algún motivo un Crédito sea producto de una acción de simulación o acción fraudulenta, el Fideicomiso Centro de Capital revertirá los derechos de cobro cedidos al mismo por parte del otorgante de crédito, procediendo a su rescate y a la liquidación correspondiente de los Certificados Fiduciarios asociados a este Crédito.

En el caso de Créditos que se encuentren con incumplimientos de pago por un periodo mayor a 30 (treinta setenta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales tratándose de créditos que no cuenten con Cobertura Hipotecaria. Para los créditos que cuenten con Cobertura Hipotecaria se entenderá como vencido cuando exista un atraso de 361 (trescientos sesenta y un) hasta 540 (quinientos cuarenta) días naturales, se procederá a vender los derechos de cobro de dicho Crédito y a incorporar los recursos provenientes al flujo de recursos, liquidando anticipadamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y Subordinados asociados a dicho Crédito. La Fideicomitente Centro de Capital entrará a la subasta para la compra de los derechos de cobro de los Créditos, en igualdad de condiciones que el resto de los interesados.

En el caso de Créditos en Cofinanciamiento, que se encuentren con incumplimientos de pago ya sea en el crédito otorgado por la Originadora o en el crédito otorgado por el INFONAVIT, por un periodo de 30 (treinta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales tratándose de créditos que no cuenten con Cobertura Hipotecaria, y de 361 (trescientos sesenta y un) hasta 540 (quinientos cuarenta) días naturales para los créditos que cuenten con Cobertura Hipotecaria, se procederá en cuanto a garantías de acuerdo a lo establecido en los convenios firmados entre el INFONAVIT y la Originadora, y en cuanto a derechos de cobro se procederá a vender los derechos de cobro de dicho Crédito, especificando las condiciones del mismo, y a incorporar los recursos provenientes al flujo de recursos, liquidando anticipadamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y Subordinados asociados a dicho Crédito.

En el caso de que los Fideicomisos Centros de Capital se vean en la necesidad de vender Créditos que se encuentren con incumplimientos, los Fiduciarios de los Fideicomisos Centros de Capital únicamente podrán vender hasta el porcentaje que HiTo determine caso por caso, y la venta se realizará comenzando con los Créditos de mayor antigüedad.

### Acciones de garantía del Certificado Fiduciario Preferente

Con el objeto de mantener un nivel de solvencia de los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por los Fideicomisos Centro de Capital, se establecieron las siguientes reglas:

Se establecen los cálculos de solvencia, los cuales se realizarán de acuerdo a las siguientes fórmulas:

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. Below the signature, there are some initials or a small mark.



$$\text{Solvencia} = ( \text{Certificado Fiduciario Subordinado} + \text{Certificados Residual} ) / \text{Certificado Fiduciario Preferente}$$

$$\text{Solvencia Requerida} = ( \text{Certificado Fiduciario Subordinado Requerido} + \text{Certificados Residual Requerido} ) / \text{Certificado Fiduciario Preferente}$$

$$\text{Solvencia Actual} = ( \text{Certificado Fiduciario Subordinado Actual} + \text{Certificados Residual Actual} ) / \text{Certificado Fiduciario Preferente}$$

$$\text{"Índice de Solvencia"} = ( \text{Solvencia Actual} / \text{Solvencia Requerida} ) \times 100$$

El Monto de Mezanine y la Aportación de Capital requerido se calcula a nivel de cada Crédito, de cada Fondo Producto y del monto de las aportaciones totales de los Fondos Producto de la respectiva Fideicomitente del Fideicomiso Centro de Capital (el "Monto Total de los Fondos Producto de la Fideicomitente").

A nivel de cada Crédito, el cálculo del Score del comportamiento determina el Monto de Mezanine y la Aportación de Capital que cada Crédito debe de tener.

A nivel de Fondo Producto y de Monto Total de los Fondos Producto de la Fideicomitente, el Índice de Solvencia mínimo requerido se calcula para cada uno de ellos (usando la metodología descrita en el Anexo "16" del Fideicomiso Centro Capital).

Dependiendo el índice de Solvencia que mantenga cada Fondo Producto, se le asignará a este un status, mismo que se describe a continuación:

- Status Verde: El Índice de Solvencia es del 100%.
- Status Naranja: El Índice de Solvencia se encuentra entre el 75% y 100%.
- Status Rojo: El índice de Solvencia es menor al 75%.

El Status que presente el Fondo Producto estará directamente relacionado con el cuadro que a continuación se presenta, el cuál indicará las restricciones para bursatilizar por parte de la Fideicomitente Centro de Capital y los periodos que tiene para subsanar los Índices de Solvencia.

	Puede Bursatilizar	Suspende Originación	Subasta de los Derechos de cobro de los Créditos
Status "Verde"	Siempre	Nunca	Nunca
Status "Naranja"	< 3 meses	> 3 meses	Nunca
Status "Rojo"	Recupera 100% para regresar al status verde	Inmediatamente	> 6 meses

Si un Fondo Producto pasa de Status Rojo a Naranja no podrá bursatilizar hasta que alcance el Status Verde.

**Acciones de Suspensión y Eliminación de Empresas Originadoras de Crédito por Actividades Relacionadas con el Fraude o la Simulación (Irregulares)**

Las Fideicomitentes Centro de Capital podrán ser suspendidas para la cesión de nuevos Créditos a los Patrimonios Fideicomitados de los Fideicomisos Centros de Capital en atención a lo siguiente:



Cuando se detecte la existencia de uno o más Créditos Defectuosos dentro del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Centro de Capital que corresponda a dicha Fideicomitente Centro de Capital, y en los cuales HiTo o cualquier Persona detecte que la información proporcionada por el Cliente es incorrecta, alterada o falsa, respecto de cualquier dato que distorsione el cálculo de la probabilidad de cumplimiento de las obligaciones del Crédito correspondiente.

En los casos en que se detecten Créditos Defectuosos en un Fideicomiso Centro de Capital, el Fiduciario de dicho fideicomiso, previa instrucciones que reciba de HiTo, ya sea de forma escrita o a través del Sistema HiTo, procederá a suspender a la Fideicomitente de que trate en atención a los siguientes plazos y condiciones:

- (i) Suspensión por 1 (un) mes: Cuando el portafolio de Créditos cedidos al respectivo Fideicomiso Centro de Capital (1) tenga un porcentaje de Créditos Defectuosos mayor al 1% (uno por ciento), el cual se calculará dividiendo el monto total de Créditos Defectuosos entre el saldo insoluto total de los Certificados Fiduciarios Preferentes, o (2) excedan de 10 (diez) Créditos Defectuosos aportados por dicha Fideicomitente Centro de Capital al Patrimonio Fideicomitado del respectivo Fideicomiso Centro de Capital, lo que resulte menor.
- (ii) Suspensión por 3 (tres) meses: Cuando el portafolio de Créditos cedidos al respectivo Fideicomiso Centro de Capital (1) tenga un porcentaje de Créditos Defectuosos mayor al 1.5% (uno punto cinco por ciento), el cual se calculará dividiendo el monto total de los Créditos Defectuosos entre el saldo insoluto los Certificados Fiduciarios Preferentes, o (2) excedan de 15 (quince) Créditos Defectuosos aportados por dicha Fideicomitente al Patrimonio Fideicomitado del respectivo Fideicomiso Centro de Capital, lo que resulte menor.
- (iii) Suspensión por 6 (seis) meses: Cuando el portafolio de Créditos cedidos al respectivo Fideicomiso Centro de Capital (1) tenga un porcentaje de Créditos Defectuosos mayor al 2% (dos por ciento), el cual se calculará dividiendo el monto total de los Créditos Defectuosos entre el saldo insoluto los Certificados Fiduciarios Preferentes, o (2) excedan de 20 (veinte) Créditos Defectuosos aportados por dicha Fideicomitente al Patrimonio Fideicomitado del respectivo Fideicomiso Centro de Capital, lo que resulte menor.

## 7. Fideicomitentes Adherentes a los Fideicomisos Emisores

Los Fideicomisos Centros de Capital constituidos por SOFOLES, SOFOMES y Bancos.

## 8. Terminación de los Fideicomisos Centros de Capital

En caso de que una de las Fideicomitente Centro de Capital incurra en alguna de las siguientes prácticas o situaciones, HiTo y el Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital podrán dar por terminado el respectivo Fideicomiso Centro de Capital mediante simple aviso por escrito dirigido a dicha Fideicomitente Centro de Capital con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación:

- (i) En el caso de que dicha Fideicomitente Centro de Capital ceda al Fideicomiso Centro de Capital Créditos de Personas en los cuales no exista el Cliente o la Vivienda, simulando la existencia de uno o de ambos.
- (ii) En el caso de que HiTo o cualquier otra Persona detecte que la información proporcionada por el Cliente es incorrecta, alterada o falsa (con mala fe o con dolo); en el entendido que si llegase a ocurrir un fraude o cualquier otra situación considerada por HiTo como grave, a su entera discreción el respectivo Fideicomiso Centro de Capital podrá darse por terminado de manera inmediata.

- (iii) En el caso de que la Fideicomitente Centro de Capital realice pagos por cuenta de sus Clientes para mantener el corriente un Crédito, sin haber dado aviso expreso y por escrito tanto al Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital como a HiTo.
- (iv) En el caso de que la Fideicomitente Centro de Capital incumpla con la obligación de pagar al Fideicomiso Centro de Capital los Créditos que se le reviertan, incluyendo aquellos en los que se presume la existencia de una acción de simulación o de fraude.
- (v) En el caso de que una determinación judicial o por parte de alguna autoridad competente impida a la Fideicomitente Centro de Capital la realización de sus fines y/o actividades.
- (vi) En el caso de que la Fideicomitente Centro de Capital de que se trate inicie un proceso de concurso mercantil.
- (vii) En el caso de que la calificación de servicio se determine por como "inaceptable" de acuerdo a los criterios definidos por las agencias calificadoras o por HiTo.
- (viii) En el caso de que la Fideicomitente se fusione con alguna Persona no autorizada previamente y por escrito por parte HiTo; o bien si alguna Persona no autorizada previamente y por escrito por parte HiTo participa en el capital social de la Fideicomitente.

## 9. Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación

Como se describe en el presente Prospecto y de conformidad con lo estipulado en los documentos que instrumentarán todo el esquema, HiTo presta diversos servicios a favor de todos los participantes involucrados en la operación hasta el vencimiento de los BonHiTos a favor del Fideicomiso Emisor y representante común de tenedores. Asimismo, HiTo asiste a los Fideicomisos Centros de Capital en la administración y aplicación de los recursos derivados de la cobranza de los Créditos.

Dentro del objeto primordial de HiTo en hacer más accesible los mecanismos de financiamiento de viviendas para todos los mexicanos mediante la disminución de los costos de fondeo de las Fideicomitente Centro de Capital, HiTo provee a tales Fideicomitentes Centro de Capital con la plataforma y sistemas necesarios para lograr fortalecer y agilizar la administración de Créditos e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

Para lograr lo anterior, HiTo presta distintos servicios a favor de las Fideicomitentes Centro de Capital dentro de la estructura, ya sea de manera directa a tales Fideicomitentes Centro de Capital o indirectamente asistiendo a otras partes involucradas en la operación, tales como las instituciones fiduciarias que fungen como fiduciarias en los Fideicomisos Centro de Capital o en los Fideicomisos Emisores.

Consecuentemente, se pueden clasificar las funciones y servicios de HiTo como servicios generales y de capacitación a las Administradoras en la constitución de vehículos necesarios en el proceso de bursatilización de Créditos, coordinación de los participantes involucrados, servicios relativos al proceso de bursatilización, servicios relativos a la administración y cobranza de los Créditos y servicios relativos con los BonHiTos emitidos al amparo del Programa.

Por lo que se refiere a los servicios relativos al proceso de bursatilización, HiTo, o la persona que al efecto HiTo designe para tales efectos, llevará a cabo una revisión de los datos del Cliente y de aquella documentación e información establecida en las Políticas de Elegibilidad a efecto de verificar que los datos plasmados tanto en el HiTo-Scoring como en el archivo coincidan con los documentos digitalizados y proporcionados a HiTo por los Fideicomitentes Centro de Capital. Una vez revisada dicha información, HiTo procederá a dar la autorización correspondiente para llevar a cabo la bursatilización.

En su caso, en el suplemento correspondiente a cada emisión se informará el nombre de la persona que HiTo designe para llevar a cabo las revisiones referidas en los dos párrafos que anteceden.

Para mayor información al respecto Ver "III. La Operación de Bursatilización – 1. Descripción General de la Operación - Flujo de Operación para Créditos Susceptibles de ser Bursatilizados por el Producto HiTo".

### **Servicios Generales, Capacitación y Coordinación de Participantes**

En el proceso de administración y cobranza de los Créditos a ser generados, las Administradoras deberán en todo momento sujetarse a los requerimientos y forma de operación del Sistema HiTo, de acuerdo con las especificaciones y procedimientos comunicados por HiTo a las propias Administradoras.

La operación del Sistema HiTo por parte de las Administradoras requerirá de conexiones directas y en línea del sistema o red de cómputo interna de las Administradoras con el sistema de cómputo interno de HiTo. Para tales efectos, HiTo prestará servicios de capacitación al personal de las mismas Administradoras.

Como se explica en el presente Prospecto, para la bursatilización de los Créditos a ser otorgados por una Originadora será necesario que esta última constituya un Fideicomiso Centro de Capital. HiTo será responsable de determinar la institución que actúe como fiduciaria en dicho Fideicomiso Centro de Capital, así como los honorarios y comisiones pagaderos por HiTo a dicha institución. Conforme a lo previsto en dicho instrumento, HiTo prestará diversos servicios al Fideicomiso Centro de Capital con el objeto de determinar los Créditos que deberán ser adquiridos por el Fideicomiso Centro de Capital, los términos y condiciones de los Certificados Fiduciarios a ser emitidos por el Fideicomiso Centro de Capital, las cantidades que deberán ser aportadas y/o mantenidas por la Fideicomitente Centro de Capital para asegurar el pago de dichos Certificados Fiduciarios, etc. Asimismo, para la bursatilización de los Créditos será necesario que HiTo constituya diversos Fideicomisos Emisores.

La constitución de dichos Fideicomisos Emisores será determinada y coordinada por HiTo. HiTo por cuenta de los Fideicomisos Emisores y para beneficio de la Fideicomitente Centro de Capital, coordinará todas las gestiones y trámites de autorización e inscripción que resulten necesarios o convenientes para poder llevar a cabo las emisiones de los BonHiTos de una forma continua, simple y sistematizada.

### **Servicios Relativos al Proceso de Bursatilización**

HiTo pondrá a disposición de la Fideicomitente Centro de Capital un sistema para llevar a cabo el cálculo y la fijación del precio de los BonHiTos a ser emitidos para fondear el monto correspondiente a cada Crédito cedido al Fideicomiso Centro de Capital y que corresponden a cada Certificado Fiduciario Preferente aportado al Fideicomiso Emisor de los BonHiTos, con anterioridad a su emisión, y coordinará la creación de paquetes para su adecuada comercialización, que se pondrán a disposición del gran público inversionista. Coordinará también el proceso de subasta pública y el registro de los precios de venta en las subastas que se organicen.

Conjuntamente con el agente colocador, coordinará la liquidación de las operaciones de compraventa efectuadas durante la subasta y el pago de los fondos directamente a las Fideicomitentes Centro de Capital. Coordinará también la publicación de los precios y movimientos que se realicen con BonHiTos en los mercados públicos de valores y dará seguimiento a los reportes públicos que se requieran por parte del gran público inversionista, para procurar un desarrollo adecuado del mercado secundario de los BonHiTos.

### **Servicios Relativos a la Administración y Cobranza de los Créditos**

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de las Administradoras de conformidad con el Contrato de Administración, HiTo asistirá a las mismas y a los Fideicomisos Centro de Capital en la administración de los Créditos cedidos a estos últimos.

Como se ha señalado HiTo establece la metodología a ser utilizada por las Originadoras para verificar la autenticidad de la información proporcionada por los Clientes al solicitar el Crédito.

Asimismo, HiTo proveerá la información necesaria para administrar los pagos de las mensualidades que realicen los Clientes de los Créditos con el objeto de que el Fideicomiso Centro de Capital respectivo aplique la Cobranza en los términos de dicho instrumento.

HiTo preparará la contabilidad necesaria y realizará la conciliación de las cuentas que correspondan a favor del propio Fideicomiso Centro de Capital. Asimismo, HiTo supervisará y dará seguimiento a efecto de que los pagos realizados por los Clientes sean canalizados al Fondo Producto que corresponda dentro del mismo Fideicomiso Centro de Capital.

Con el objeto de determinar las cantidades Aportación de Capital y Monto de Mezanine, HiTo revisará periódicamente el comportamiento de los Deudores bajo los Créditos y, con base en dichas revisiones, procederá a instruir al Fideicomiso Centro de Capital y a la Fideicomitente Centro de Capital lo que corresponda en los términos del contrato constitutivo del Fideicomiso Centro de Capital.

### **Servicios Relacionados con los BonHiTos**

HiTo coordinará la información que conserve sobre los Créditos y los BonHiTos emitidos y en circulación a efecto de asistir tanto a los Fideicomisos Centro de Capital, a los Fideicomisos Emisores, como a las la Fideicomitentes Centro de Capital en el servicio de deuda documentada a través de dichos BonHiTos.

HiTo entregará a los Fideicomisos Emisores aquella información que resulte necesaria con el objeto de que los mismos, a través del Representante Común y con la intervención de Indeval, paguen aquellas cantidades de principal e intereses que correspondan en los términos de los títulos que documenten los BonHiTos y pongan a disposición del público inversionista la información necesaria.

Con base en la información proporcionada por las Fideicomitentes Centro de Capital HiTo actualizará y hará del conocimiento de los Tenedores de BonHiTos aquella información relativa al comportamiento de los Créditos fondeados con los recursos derivados de la colocación de dichos BonHiTos.

En la prestación de sus servicios HiTo no revelará a otras entidades financieras generadoras de Créditos ninguna información que reciba de una Fideicomitente Centro de Capital en específico, incluyendo, en particular, los términos y condiciones de pago de principal, intereses y accesorios de los Créditos propiedad de dicha Fideicomitente Centro de Capital ni información de algún Deudor en específico. Lo anterior, en el entendido que HiTo estará autorizado y facultado para revelar a la Fideicomitente Centro de Capital información general sobre el comportamiento de Créditos y modificaciones en las tasas, condiciones y riesgos relativos.

## **10. Tratamiento fiscal de los BonHiTos y de los Certificados Fiduciarios Preferentes**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los BonHiTos, 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.

Por su parte, el tratamiento fiscal de los Certificados Fiduciarios Preferentes difiere significativamente tanto para personas físicas como para personas morales respecto de una inversión en un título bursátil como el caso de los BonHiTos, para el caso que como consecuencia de la terminación de un Fideicomiso Emisor los Tenedores se vieran obligados a recibir tales Certificados. Lo anterior, toda vez

que en el caso de los Certificados Fiduciarios Preferentes se trata de instrumentos que no califican como valores ni se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La estructura descrita en el presente Prospecto se ha diseñado con el objeto de que sea transparente para efectos fiscales. En consecuencia, las operaciones llevadas a cabo en cuanto a la generación de Créditos y la obtención de fondos a través de la emisión de BonHiTos se realizan por cuenta y beneficio de cada una de las Fideicomitentes Centro de Capital. Cualquier modificación en el régimen fiscal vigente o en su interpretación por parte de la autoridad competente puede implicar un tratamiento diverso y posiblemente desfavorable para los Tenedores. Dichas modificaciones pueden implicar, desde la generación de impuestos por transmisiones patrimoniales, determinación de los vehículos fiduciarios como contribuyentes, hasta un tratamiento diverso en cuanto a los rendimientos que devengan los instrumentos aquí descritos.

Ver "*I. Información General – 3. Factores de Riesgo respecto de las Emisiones de BonHiTos – j) Consecuencias de la Liquidación de un Fideicomiso Emisor; Distribución del Patrimonio y Consecuencias Fiscales*".

#### **11. Consecuencias por la Liquidación de HiTo**

En el supuesto que HiTo sea objeto de concurso mercantil, quiebra o liquidación y ninguna entidad pueda continuar y asumir sus obligaciones bajo los contratos que HiTo tenga celebrados con los Fideicomisos Emisores, los Fideicomisos Centro de Capital, las Administradoras, los Administradores Maestros y con cualquier otro participante de las emisiones, se contempla que los Fideicomisos Centros de Capital lleven a cabo emisiones de certificados bursátiles fiduciarios respaldados con créditos hipotecarios (Borhis) con el objeto de liquidar anticipadamente los adeudos documentados mediante BonHiTos. En dichas circunstancias tales Fideicomisos Centros de Capital deberán utilizar los recursos de dichas emisiones para amortizar anticipadamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y, en consecuencia, los BonHiTos.

Lo anterior, con el objeto de prever un mecanismo de solución para el caso que ninguna entidad pueda asistir a las Fideicomitente Centro de Capital y otros participantes en el servicio de la deuda documentada a través de los BonHiTos. En dichas circunstancias los Tenedores tendrán entera libertad para decidir adoptar dicho mecanismo u otro que resulte más conveniente.




## V. DESCRIPCIÓN DE HITO

### 1. Historia y Desarrollo de HITO (cifras en miles de pesos)

#### Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas

El domicilio social de HiTo es la Ciudad de México, Distrito Federal. Sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en Jaime Balmes No. 8, Mezanine 11, Col. Los Morales Polanco, C.P. 11510, México, Distrito Federal y su teléfono es el (55) 3690-9830

### 2. Descripción del Negocio

#### 2.1 Actividad Principal

La actividad principal que desarrolla HiTo es proporcionar a las SOFOLES, SOFOMES y Bancos, que así lo requieran, servicios de sistemas tecnológicos, asesoría, administración, comercialización, y demás servicios relacionados para fortalecer y agilizar la originación y administración de Créditos e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

#### 2.2 Canales de Distribución

HiTo es una empresa que comienza a brindar servicios a sus Clientes. HiTo tuvo un período de pre-operación, que sirvió para sentar las bases sobre las cuales prestará los servicios a sus Clientes, iniciando operaciones en forma continúa a partir de 2007, dos años después de su constitución.

HiTo inició operaciones en la Ciudad de México, Distrito Federal y por el momento no cuenta con sucursales en alguna otra ciudad de la República Mexicana.

#### 2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Actualmente HiTo está en proceso de obtener el registro su marca ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

#### 2.4 Principales Clientes

Los principales Clientes de HiTo son todas las SOFOLES, SOFOMES o Bancos que deseen disminuir sus costos de financiamiento para fortalecer y agilizar la originación y administración de Créditos e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización. No existe dependencia alguna de HiTo con ninguno de sus Clientes.

Asimismo, a la fecha HiTo está arrancando con su proceso de prestación de servicios financieros por lo que la presente operación representa la primera relación con sus Clientes.

#### 2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

HiTo está sujeta a las siguientes disposiciones legales:

- a) Ley del Mercado de Valores.
- b) Código de Comercio.
- c) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- d) Ley General de Sociedades Mercantiles.



e) Código Civil Federal.

HiTo es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto Empresarial a Tasa Única, el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto a los Depósitos en Efectivo conforme a los términos de las leyes respectivas y demás disposiciones aplicables.

HiTo no se beneficia de subsidio fiscal alguno, ni está sujeta al pago de impuestos especiales.

## **2.6 Recursos Humanos**

Debido a que HiTo recientemente inició sus operaciones, al 15 de julio de 2008 HiTo cuenta con 35 empleados, con una antigüedad promedio de un año, los cuales son empleados de confianza, por lo que no se tienen empleados sindicalizados.

## **2.7 Desempeño Ambiental**

HiTo 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**

Actualmente HiTo no tiene competidores directos.

## **2.9 Estructura Corporativa**

HiTo no cuenta con subsidiarias ni forma parte de ningún grupo financiero o empresarial.

## **2.10 Descripción de Principales Activos**

Al 31 de octubre de 2008, HiTo no cuenta con activos fijos importantes, sin embargo sus activos ascienden aproximadamente a \$280'523,635.00 M.N. de los cuales el 66.82% lo representan los sistemas que están siendo desarrollados por HiTo, el 0.17% el equipo de cómputo, mobiliario y equipo de oficina, activo circulante 9.40%, fondos de inversión 2.61 %, Impuesto sobre la renta diferido 18.25%

Asimismo, a dicha fecha HiTo tiene celebrado un contrato de arrendamiento de inmuebles, en donde se ubican sus oficinas centrales ubicadas en la Ciudad de México, Distrito Federal.

HiTo 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.

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

HiTo no está involucrado en ningún proceso judicial relacionado con el desarrollo de sus actividades.

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.

## **VI. ADMINISTRACIÓN**

### **1. Auditores Externos**

HiTo es una sociedad constituida en 2005 cuyas operaciones iniciaron a principios de 2007 por lo que los estados financieros por los años 2005 y 2006 no fueron auditados, sin embargo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, en su carácter de auditor externo de HiTo. En consecuencia, el auditor externo ha otorgado su opinión respecto de los estados financieros al 31 de octubre de 2008.

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

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

### **2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

De conformidad con lo señalado en el presente Prospecto HiTo tiene la intención de ofrecerle y prestarle sus servicios a todo tipo de Originadora de Créditos, sin distinción, incluyendo en consecuencia a cualesquier Banco, SOFOME o SOFOL.

Actualmente y como se indica en el presente Prospecto los accionistas de HiTo son entidades financieras nacionales o extranjeras, algunas de las cuales podrán ser usuarias de los servicios a ser prestados por HiTo, entre las que se incluye a Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Condasa Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Se tiene contemplado que otras entidades financieras a ser usuarias de los servicios de HiTo puedan participar en el capital social de la misma dado que dicha participación y recepción de los servicios no implica un conflicto de interés. Lo anterior toda vez que la naturaleza de los servicios y las ventajas del uso del Sistema HiTo se prestarán sin distinción del usuario que corresponda.

## VII. PERSONAS RESPONSABLES

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

HiTo, S.A.P.I de C.V.



---

Jorge Galindo Flores  
Director General



---

Remco Polman  
Director de Operaciones



---

Francisco Preciado Gutiérrez  
Director de Finanzas

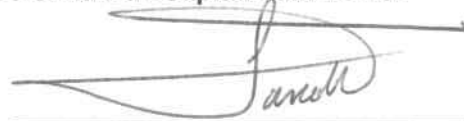
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. 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.

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario,  
únicamente como Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital número 860**



---

Ricardo Calderón Arroyo  
Delegado Fiduciario



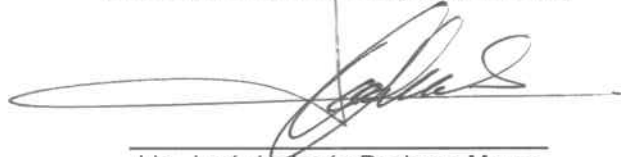
---

Luis Fernando Turcott Ríos  
Delegado Fiduciario

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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de BonHiTos 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.

**Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**



Lic. José de Jesús Pacheco Meyer  
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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Romo, Paillés y Guzmán, S.C.**



---

F. Alejandro Guzmán  
Socio





La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario Emisor, preparó la información relativa al contrato de Fideicomiso Emisor contenida en el presente prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesto que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada mi representada, 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.

**The Bank of New York Mellon, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple**



---

Por: Elizabeth Cid del Prado García de León  
Cargo: Delegado Fiduciario

VIII. ANEXOS

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

1. Opinión Legal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long, sweeping horizontal line that extends to the right.

2. Políticas de Elegibilidad

