

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.

**Banco J.P Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple,
J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria
Fiduciario del Fideicomiso F/00555**



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



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

J.P.Morgan

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

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DENOMINADOS BONHITOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR, CON CARÁCTER DE REVOLVENTE:
\$200,000'000,000.00 (DOSCIENTOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

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.

Fiduciario Emisor:	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.
Fideicomitente o HiTo:	HiTo, S.A.P.I. de C.V. ("HiTo"), únicamente por el monto de la Aportación Inicial y como estructurador de la operación y del Programa.
Fideicomitentes Adherentes:	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, originadoras de Créditos Hipotecarios.
Clave de Pizarra:	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.
Monto Total Autorizado para circular:	\$200,000'000,000.00 (Doscientos mil millones de pesos 00/100 M.N.), con carácter de revolvente.
Plazo de Vigencia:	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.
Valor Nominal de los Certificados:	\$10.00 (diez pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Plazo de las Emisiones:	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 13 años ni mayor a 33 años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.
Monto de las Emisiones y Certificados	

en Circulación:	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.
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.), 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios al amparo de esa Emisión.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los BonHiTos únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	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.
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.
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. Ineval 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 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 conforme a las disposiciones legales aplicables. 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, 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 DEL FIDEICOMISO EMISOR 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 AL INTERMEDIARIO COLOCADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DE UN FIDEICOMISO EMISOR LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS A DICHO FIDEICOMISO EMISOR.

LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONHITOS QUE SE EMITAN SE UTILIZARÁN EN ÚLTIMA INSTANCIA PARA FONDEAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS (PARA ADQUISICION, REMODELACION DE VIVIENDA, PAGO DE PASIVOS Y COFINANCIADOS POR EL INFONAVIT) QUE SERAN DE RECIENTE OTORGAMIENTO POR LO QUE NO EXISTE INFORMACIÓN HISTÓRICA EN CUANTO A SU COMPORTAMIENTO. CONSECUENTEMENTE, LA BONDAD DE LOS VALORES DEPENDERÁ ÚNICAMENTE DEL COMPORTAMIENTO DE TALES CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE LA SOLIDEZ DE LA ESTRUCTURA. ASIMISMO, LAS CANTIDADES DE RECURSOS QUE SE DEBERÁN APORTAR POR LAS ORIGINADORAS 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 PERIÓDICMANTE.



Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
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 2437-4.15-2007-034, 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 septiembre de 2008 Autorización para su publicación. C.N.B.V. no. 153/1654800/2007 de fecha 18 de diciembre de 2007

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la página de la CNBV en www.cnbv.gob.mx, en la página del fiduciario emisor www.jpmorgan.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	16
	3. Factores de Riesgo	22
	4. Información de Carácter Público.....	34
	5. Información Pública Relevante relacionada con el Programa y las Emisiones al amparo del mismo	35
	6. Otros valores.....	37
II.	EL PROGRAMA	38
	1. Características del Programa	38
	2. Destino de los Fondos	42
	3. Plan de Distribución.....	43
	4. Gastos Relacionados con el Programa.....	44
	5. Funciones del Representante Común	45
	6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa	47
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	48
	1. Descripción de la Operación	48
	2. Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos.....	55
	3. Validación de Proceso de Originación y Calificación de Administración de Crédito Hipotecario.....	62
	4. Emisión de los BonHiTos.	64
	5. Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación de los BonHiTos.....	65
	6. Fuente de los Recursos para el Pago de la Emisión	65
	7. Acciones de recuperación	67
	8. Terminación de los Fideicomisos Centros de Capital.....	70
	9. Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación.....	70
	10. Tratamiento fiscal de los BonHiTos y de los Certificados Fiduciarios Preferentes	73
	11. Consecuencias por la Liquidación de HiTo	74
IV.	DEL FIDEICOMISO EMISOR	75
V.	DESCRIPCIÓN DE HITO	76
	1. Historia y Desarrollo de HITO (cifras en miles de pesos).....	76
	2. Descripción del Negocio.....	76
VI.	ADMINISTRACIÓN	78
	1. Auditores Externos	78
	2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	78
	3. Administradores y Accionistas	78
	4. Estatutos sociales y otros convenios	84
VII.	PERSONAS RESPONSABLES	85
VIII.	ANEXOS	88
	1. Opinión Legal	89
	2. Políticas de Elegibilidad.....	90

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

“Administradora”	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 Hipotecarios 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 Sustituto, o bien cualquier entidad que al efecto lo substituya conforme a dichos contratos.
“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 la Fideicomitente Adherente originadora del Crédito Hipotecario, las cuales estarán representadas por los Certificados Residuales, 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.
“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 las Originadoras al Fideicomiso Centro de Capital de que se trate, los cuales se entregarán a dicha Originadora.
“Certificados Residuales”	Significa las constancias que emitan los Fideicomisos Centro de Capital, los cuales representan la Aportación de Capital aportada por la Originadora del Fideicomiso Centro de Capital de que se trate, los cuales se entregarán a dicha Originadora.
“Clientes”	Significa toda persona física que reciba un Crédito Hipotecario por parte de una Originadora mediante la celebración de un contrato de Crédito Hipotecario, así como cualquier persona obligada a realizar pagos conforme a dicho contrato, incluyendo cualquier persona que actúe 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 Hipotecarios, el monto total de las cantidades que sean pagadas por los Clientes en las Cuentas de Cobranza, incluyendo los prepagos en pesos pero sin incluir los prepagos con BonHiTos, que al efecto realicen los Clientes mediante traspasos libres de pago efectuados a la Cuenta Indeval.
“Cobertura Hipotecaria”	Significa, respecto de aquellos Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios serán cedidos por la Fideicomitente al Fideicomiso Centro de Capital.
“Cofinanciamiento”	Significa, aquella modalidad bajo la cual un Crédito Hipotecario 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 los Fideicomitentes Adherentes, para administrar y realizar las labores de cobranza de los Créditos Hipotecarios.
“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, las Fideicomitentes Adherentes, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor (o cualquier otro que para los efectos sea designado) y Banco Invex, S.A. en su carácter de Representante Común.
“Crédito Hipotecario”	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que las Originadoras cedan o aporten a los Fideicomisos Centro de Capital, incluyendo, sin limitación, todos los frutos y productos de los mismos y sus accesorios. Los créditos pueden tener como destino la adquisición (pudiendo ser en su modalidad de Cofinanciamiento), remodelación de viviendas, pago de pasivos que en su momento se destinaron a la adquisición de vivienda. Para el caso de créditos con la modalidad de “Cofinanciamiento”, el crédito otorgado por la Originadora, comparte a prorrata la garantía hipotecaria en proporción a la parte del fondeo que otorga el INFONAVIT.
“Crédito Hipotecario Defectuoso”	Significa cualquier Crédito Hipotecario en el que HiTo detecte que la información proporcionada por el Cliente y/o la Originadora sea incorrecta, alterada o falsa, incluyendo aquellos Créditos Hipotecarios que sean producto de acciones de simulación o acciones fraudulentas.
“Crédito Hipotecario Vencido”	Significa, para cada Fecha de Pago del Fideicomiso, un Crédito Hipotecario respecto del cual existe un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago de 270 (doscientos setenta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales tratándose de créditos hipotecarios que no cuenten con Cobertura Hipotecaria. Para los créditos hipotecarios 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.
“Cuenta de Fondos por Identificar”	Significa la cuenta en pesos que el Fiduciario del Fideicomiso de Capital establezca, en la cual el Fiduciario, previa instrucción de HiTo, depositará las cantidades que no puedan ser identificadas durante la vigencia del Fideicomiso Centro de Capital, las cuales (i) deberán ser invertidas por el Fiduciario en Inversiones Elegibles y (ii) únicamente podrán ser utilizadas de acuerdo con las instrucciones por escrito que el Fiduciario reciba de parte de HiTo en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso Centro de Capital.
“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.

“Cuentas de Cobranza”	Significa las cuentas en pesos que establezca el Fiduciario del Fideicomiso de Capital con cualquier institución bancaria y/o de servicios que HiTo le indique por escrito durante la vigencia del Fideicomiso Centro de Capital, en las cuales los Clientes podrán efectuar, mediante pagos referenciados, todos aquellos pagos a los que estén obligados en términos de los contratos de Crédito Hipotecario.
“Cuenta Indeval”	Significa la cuenta que el Fideicomiso Centro de Capital mantendrá en Indeval para efectos de recibir los Prepagos con BonHiTos que efectúen los Clientes.
“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 Originadoras, los cuales adquieren los Créditos Hipotecarios 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” o “HiTo”	Significa HiTo, S.A.P.I. de C.V.

“Fideicomitentes Adherentes”	Significan los Fideicomisos Centro de Capital que se adhieran a un Fideicomiso Emisor.
“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 Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria 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 Centros 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 Hipotecarios aportados por la Originadora 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 por Incumplimiento”	Significa, aquélla garantía por incumplimiento que la SHF le ha otorgado a la Fideicomitente, en virtud de la cual la SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente las pérdidas que se generen de cada Crédito Hipotecario hasta por una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito Hipotecario respecto de su saldo insoluto de principal e intereses ordinarios. En caso de que la Vivienda se venda o el Crédito Hipotecario respecto al que haya atrasos se termine, de conformidad con lo aprobado por la SHF, la SHF podrá elegir entre pagar el menor de los siguientes (i) una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito Hipotecario del saldo insoluto de principal e intereses ordinarios del Crédito Hipotecario; y (ii) la diferencia entre una cantidad equivalente al nivel de Cobertura Hipotecaria otorgada para dicho Crédito Hipotecario del saldo insoluto de principal e intereses ordinarios del Crédito Hipotecario y la cantidad efectivamente recibida de la venta de la Vivienda o de cualquier otra realización o disposición de la Vivienda aprobada por la SHF.
“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 reporto.
“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 el Sistema HiTo determine como parte proporcional al fondeo de los Créditos Hipotecarios, las cuales estarán representadas por los Certificados Fiduciarios Subordinados, y 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.
“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 a cada Fondo Producto en una cantidad equivalente a lo que resulte mayor de entre (i) el monto de los 20 (veinte) Créditos Hipotecarios 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).
“Originadoras”	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 Hipotecarios 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 Hipotecarios que los Clientes, en términos de sus respectivos contratos de Crédito Hipotecario, realicen 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.
“Prospecto”	Significa el presente prospecto de colocación que implementa el Programa de los BonHiTos.
“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 Hipotecario, y en cualquier momento, la fracción, expresada como porcentaje, cuyo numerador será el Saldo Insoluto de Principal de dicho Crédito Hipotecario a su fecha de otorgamiento, y cuyo denominador será el valor de avalúo correspondiente. Para el caso de los Créditos Hipotecarios bajo la modalidad de Cofinanciamiento el numerador considera además del saldo del Crédito Hipotecario, 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 Hipotecarios, 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
“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, www.cnbv.gob.mx, y www.jpmorgan.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 Hipotecarios otorgados por las Originadoras 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 Hipotecarios con características comunes.

Para lograr lo anterior cada una de las Originadoras de Créditos Hipotecarios, aportará a cada Fideicomiso Centro de Capital los Créditos Hipotecarios que haya fondeado con recursos propios (para el caso de Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecario. 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. Estructura 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 Hipotecarios de cada Originadora 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. Estructura de la Operación - Flujo de Operación para Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios que integrarán cada uno de los diversos Fondos Producto de los Fideicomisos Centro de Capital. Ver "*IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor*" y "*V. 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 los Originadores efectúen al Fideicomiso Centro de Capital.

Los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios no reúna dichos criterios, o bien,

haya proporcionado información inexacta o falsa respecto de tales Créditos Hipotecarios la Originadora que haya aportado el Crédito Hipotecario estará obligado a readquirir dicho Crédito Hipotecario.

Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios pagarán el principal, intereses, comisiones y accesorios que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios en las Cuentas de Cobranza establecidas de conformidad con lo establecido en el respectivo Fideicomiso Centro de Capital.

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 Hipotecarios con características similares (créditos para la adquisición, remodelación de vivienda y para el pago de pasivos que en su momento se destinaron a la adquisición de vivienda), en función del tipo de producto hipotecario. Para el caso de Créditos Hipotecarios 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.

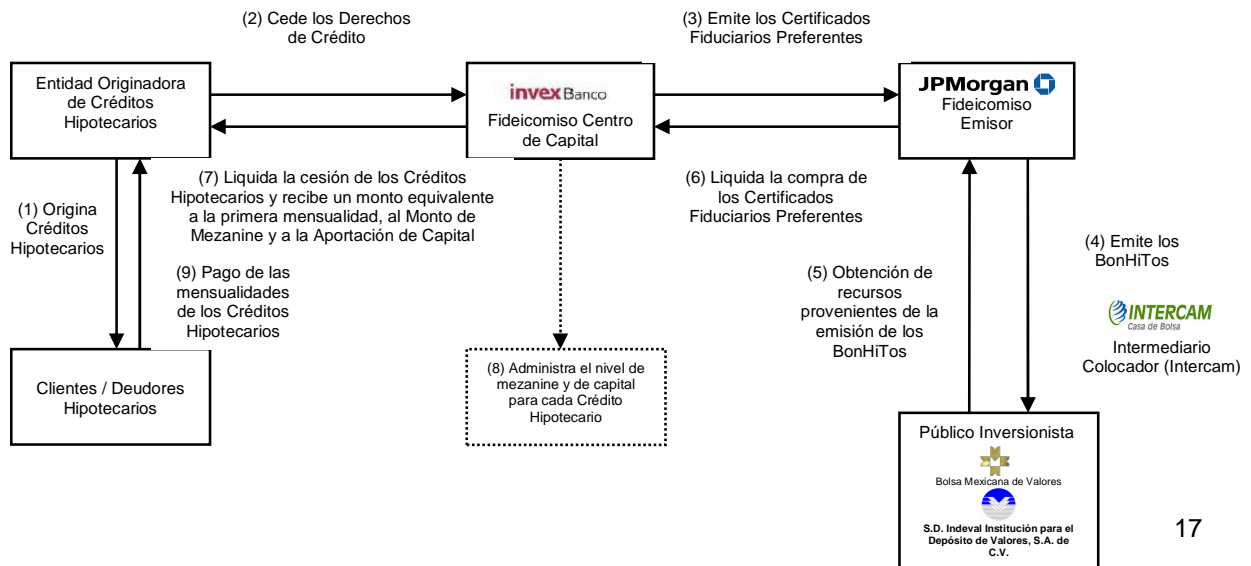
Cada una de las Emisiones contará con su propio Suplemento, mismo que se actualizará de forma mensual. Lo anterior, debido a que se contempla que cada Emisión será colocada mediante una oferta inicial y múltiples reaperturas posteriores sin exceder su monto máximo durante un periodo de 3 (tres) años; 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 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 Hipotecarios subyacentes.

En cada Suplemento se incluirá aquella información relativa a los Créditos Hipotecarios que indirectamente serán la fuente de pago de esa Emisión. Como se señala, dicha información se actualizará de forma mensual, 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 las Originadoras 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 Hipotecarios 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, reduciendo así los costos de financiamiento para las personas que soliciten un Crédito Hipotecario destinado para adquirir y remodelar una vivienda.

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

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.)



BALANCE GENERAL

Cifras expresadas en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007

Activo

Circulante:		
Efectivo e inversiones temporales	\$	74,390
Impuestos por recuperar		4032
Deudores diversos		75
Pagos anticipados		1310
Total		79,807
Intangibles - Neto		165,167
Impuesto sobre la renta diferido		23,190
Mobiliario y Equipo		1442
Fondo de Inversión en Garantía		20494

Total activo	\$ 290,100
<u>Pasivo y Capital Contable</u>	
Pasivo A Corto Plazo:	
Cuentas por pagar y otros gastos acumulados	\$ 19,189
Total pasivo	19,189
Capital Contable:	
Capital social	300,900
Pérdida del ejercicio	(38,585)
Total capital contable	270,911
Total pasivo y capital contable	\$ 290,100

Asimismo, se detalla la información financiera de HiTo al 31 de julio de 2008 de manera comparativa al periodo comprendido del 1º de enero al 31 de julio de 2007 como sigue:



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

Balance General			
al 31 de Julio de 2008 y 2007 - Comparativo			
(cifras en pesos)			
	Jul-08	Jul-07	Var
Activo			
Efectivo e inversiones temporales	4,188,674	65,204,869	(61,016,194)
Cuentas por Cobrar	2,780,045	1,155,803	1,624,242
Impuestos por recuperar	6,382,357	2,399,085	3,983,272
Depósitos en Garantía	268,000	560,512	(292,512)
Pagos Anticipados (neto)	623,001	1,627,718	(1,004,718)
<i>Total</i>	<i>14,242,077</i>	<i>70,947,987</i>	<i>(56,705,910)</i>
Activo Fijo	1,290,967	1,818,116	(527,149)
Intangible - Neto	185,300,280	110,431,660	74,868,621
Impuestos Diferidos	39,539,817	59,308	39,480,509
Fideicomiso en Garantía	12,017,436	18,863,487	(6,846,051)
Total Activo	252,390,578	202,120,558	50,270,020

Pasivo			
Cuentas por pagar y otros gastos acumulados	32,084,226	658,029	31,426,196
<i>Total Pasivo</i>	<i>32,084,226</i>	<i>658,029</i>	<i>31,426,196</i>
Capital Contable			
Capital Social	300,050,000	247,805,705	52,244,295
Prima en Venta de Acciones	33,953,258		33,953,258
Resultado de Ejercicios Anteriores	(63,041,501)	(23,570,744)	(39,470,757)
Resultado del Ejercicio	(60,504,734)	(24,412,497)	(36,092,237)
Otras Cuentas de Capital	9,849,329	1,640,065	8,209,265
<i>Total Capital Contable</i>	<i>220,306,352</i>	<i>201,462,528</i>	<i>18,843,824</i>
Total Pasivo + Capital Contable	252,390,578	202,120,558	50,270,020

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, desde los momentos previos a la originación de un Crédito Hipotecario por parte de alguna Originadora a favor de esta última 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 Hipotecarios.

No obstante lo anterior, las gestiones de administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios (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 son llevadas a cabo por las propias Originadoras y a favor del Fideicomiso Centro de Capital que adquiere el Crédito Hipotecario 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, HiTo provee a tales Originadoras de la plataforma y sistemas necesarios para lograr fortalecer y agilizar la originación y administración de Créditos Hipotecarios e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

Para lograr lo anterior, HiTo presta distintos servicios a favor de las Originadoras dentro de la estructura, ya sea de manera directa a tales Originadoras 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 Originadoras, constitución de vehículos necesarios en el proceso de bursatilización de Créditos Hipotecarios, coordinación de los participantes involucrados, servicios relativos al proceso de originación, servicios relativos al proceso de bursatilización, servicios relativos a la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios 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 *“III. Estructura de la Operación – 9. Funciones de HiTo en la Estructura de la Operación”*.

HITO, 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, LAS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL 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 Centros 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 Centros de Capital y sus Activos Subyacentes

a) Falta de Información Histórica respecto de los Créditos Hipotecarios

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 Hipotecarios de muy reciente otorgamiento y, respecto de los cuales, no existe información histórica en cuanto a su comportamiento. Consecuentemente, la bondad y calidad crediticia de los valores dependerá en última instancia en el comportamiento de tales Créditos Hipotecarios de reciente otorgamiento 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 Hipotecarios fondados 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 Hipotecarios 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 Originadora deberá contribuir por Crédito Hipotecario para proveer de solidez a la estructura dependen de un adecuado funcionamiento del modelo de administración de riesgos creado por 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios que en última instancia serán la fuente de pago de los BonHiTos.

Consecuentemente, las cantidades de recursos que se deberán aportar por las Originadoras 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.

c) Incumplimiento de las Políticas de Elegibilidad

Las Políticas de Elegibilidad establecidas por HiTo, en relación con cada uno de los tipos de Créditos Hipotecarios, 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 Originadora y se llegue a detectar que un Crédito Hipotecario Defectuoso ha sido aportado a un Fideicomiso Centro de Capital, dicha Originadora estará obligada a readquirir el crédito indebidamente cedido. En caso de incumplimiento por parte de dicha Originadora en su obligación de readquirir el Crédito Hipotecario Defectuoso se afectará adversamente al Fideicomiso Centro de Capital respectivo generando, en consecuencia, posibles pérdidas para los Tenedores de BonHiTos respectivos.

No obstante lo anterior, no se tiene contemplado que se lleve a cabo una revisión por parte de alguna firma o despacho de auditoría independiente respecto del cumplimiento de las Políticas de Elegibilidad aplicables a los Créditos Hipotecarios.

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 Hipotecarios 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) Falta de Solvencia de los Fideicomisos Centro de Capital; Incumplimientos por las Originadoras

De conformidad con lo dispuesto en los Fideicomisos Centro de Capital, las Originadoras están obligadas a mantener ciertos niveles de solvencia dentro de los mismos mediante la contribución periódica de recursos necesarios para mitigar el riesgo de crédito asociado con los Créditos Hipotecarios aportados. La falta de mantenimiento de tales niveles de solvencia por parte de las Originadoras dará lugar a la suspensión o terminación de sus facultades para continuar originando Créditos Hipotecarios bajo el esquema establecido por HiTo.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones por parte de las Originadoras en el contrato de prestación de servicios celebrado con HiTo puede dar lugar a la suspensión o terminación de sus facultades para continuar originando Créditos Hipotecarios bajo el esquema establecido por HiTo.

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

f) Falta de Inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad

La inscripción de los Créditos Hipotecarios en los Registros Públicos de la Propiedad relativos a las plazas donde las viviendas se ubican tendrá lugar con posterioridad 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 Originadora está obligada a readquirir el crédito cuya inscripción no se logró en caso de incumplimiento por parte de dicha Originadora en su obligación de readquirir dicho Crédito Hipotecario 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 Originadora en su obligación de readquirir un Crédito Hipotecario 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 y con el Nivel Mínimo de Capital requerido, en cada Fondo Producto se provisiona una cantidad necesaria para compensar dicho riesgo dentro de todo el capital económico que las Originadoras deben contribuir respecto de cada Crédito Hipotecario.

g) Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios pueda valerse de ese criterio para oponerse a la cesión del citado crédito y dar lugar a complicaciones en el cobro del mismo.

h) 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 Hipotecarios. La capacidad de los acreditados de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los acreditados se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los acreditados incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. 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.

i) Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los acreditados, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación substancial en el valor de las viviendas adquiridas por los acreditados con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Clientes afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el patrimonio 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.

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

Aún y cuando la diversificación de la cartera minimiza los riesgos de recuperación de los Créditos Hipotecarios que forman y formarán parte del patrimonio de los Fideicomisos Centro de Capital, en caso de existir incumplimientos por parte de los acreditados en el pago de sus Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecario 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.

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

De conformidad con los términos de los Fideicomisos Centro de Capital las Originadoras no tienen la obligación de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios que hayan observado algún incumplimiento en el pago de intereses o principal. Igualmente, las Originadoras no están obligadas a llevar a cabo aportaciones adicionales de Créditos Hipotecarios o efectivo en el caso que como consecuencia de los incumplimientos mencionados se vea mermado el patrimonio de los respectivos Fideicomisos Centro de Capital.

l) 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 Originadoras serán responsables de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio del Fideicomiso Centro de Capital respectivo.

m) 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.

n) Clasificación de Cartera Vencida

La presente operación contempla como criterio para clasificar un Crédito Hipotecario como cartera vencida un período de 270 (doscientos setenta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales de retraso tratándose de Créditos Hipotecarios que no cuenten con Cobertura Hipotecaria. Para los créditos hipotecarios 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. Si realizamos la comparación con el criterio utilizado por instituciones de crédito y sociedades financieras de objeto limitado el cual es de hasta 90 días de retraso, observamos que el plazo es mucho mayor para la estructura HiTo para considerarlo como vencido. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el presente Prospecto, desde que inicia el incumplimiento en un Crédito Hipotecario se deberán incrementar las necesidades de Mezanine y Aportaciones de Capital. En consecuencia, el

hecho de que se considere como cartera vencida hasta que el crédito tenga de 270 hasta 360 días naturales de retraso para el caso de los Créditos Hipotecarios sin Cobertura Hipotecaria no implica que no se generen las provisiones para cubrir un posible quebranto. En cuanto a los Créditos Hipotecarios con Cobertura Hipotecaria podrán solicitar el ejercicio de las Garantías por Incumplimiento respectivas.

o) 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 constituyan HiTo y las Originadoras el Impuesto Empresarial a Tasa Única correrá a cargo de la Originadora 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 Hipotecarios que formarán parte del patrimonio de los Fideicomisos Centro de Capital

a) Destino de los fondos diversos

En virtud de que los Créditos Hipotecarios pueden tener características particulares que permiten a los Clientes destinar los recursos del mismo para fines distintos (adquisición de vivienda bajo un solo crédito, cofinanciamiento, es decir, dos créditos otorgados separadamente por el INFONAVIT y una Originadora para la adquisición de la misma vivienda compartiendo la garantía hipotecaria, créditos para pago de pasivos asumidos originalmente para adquisición de vivienda, o bien, créditos para remodelación de vivienda), no es posible asegurar éxito y homogeneidad en el desempeño de los tipos de crédito en virtud de que cada modalidad puede variar en cuanto a su comportamiento, desempeño y cobranza, pudiendo afectar los niveles de recuperación de cada modalidad de manera distinta y por ende la cantidad de los recursos que los Fideicomisos Centro de Capital captarán para llevar a cabo el pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes de los cuales dependen directamente los BonHiTos para su pago.

b) Procedimiento de ejecución de las garantías de los créditos hipotecarios 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 Hipotecario 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 Originadora 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. El INFONAVIT podrá buscar modificar el Convenio de Colaboración, y dichas modificaciones podrían tener como resultado un efecto material adverso en los derechos derivados de dicho contrato que hayan sido cedidos al Fiduciario 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.

c) 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 Hipotecario. 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.

d) 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 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 presente 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 Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, de HiTo, S.A.P.I. de C.V., 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 Hipotecarios. En México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios por lo que el Fiduciario Centro de Capital no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos *Ver "IV. Extracto del 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 fiduciario; 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 Hipotecarios que los respalden por lo que una falta o retraso en el pago de los Créditos Hipotecarios podría causar indirectamente una falta o retraso en el pago de los BonHiTos.

Por otra parte, en términos de cierto contrato de intercambio suscrito por el Fiduciario Emisor con The Bank of New York ("BNY"), dichas partes acordaron, entre otros, la cesión a favor de este último del negocio fiduciario desarrollado por el Fiduciario Emisor en México, lo cual se encuentra sujeto a que BNY obtenga las autorizaciones procedentes bajo la normatividad aplicable en dicho país. No se puede asegurar que la cesión y sustitución fiduciaria no pueda tener consecuencias adversas o generar complicaciones en las operaciones a ser llevadas a cabo por parte del Fiduciario Emisor.

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 Hipotecarios. 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 Originadora 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 Originadora. 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 Originadora de que se trate para que, en cumplimiento de dicha responsabilidad, la Originadora lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. En el caso de que la Originadora 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 "*III. Estructura de la Operación – 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 las Originadoras, se contempla que los Fideicomisos Centros 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 Centros 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 prelaciones 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 "IV. Extracto del Fideicomiso Emisor".

Factores de Riesgo Económicos y Políticos

El pago de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios, 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 Hipotecarios a ser adquiridos con base en el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

b) Devaluación

Por otra parte y aunque en los últimos años la cotización del peso mexicano frente al dólar estadounidense ha permanecido relativamente estable, si se presentara una devaluación importante de la moneda mexicana con respecto al dólar norteamericano, podría afectar la economía mexicana, el mercado inmobiliario de viviendas, y la capacidad de pago de los Clientes.

c) Inflación

En 2005, 2006 y 2007 el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 3.33%, 4.05% y 3.76%, 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 Hipotecarios. 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 Hipotecarios 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 trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país, la capacidad de pago de los Clientes de los Créditos Hipotecarios podría verse afectada.

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

En los últimos años, el Gobierno Federal de México ha impulsado el crecimiento del sector de la construcción de vivienda mediante la implementación de diversas estrategias, incluyendo el otorgamiento de liquidez al sector mediante la provisión de financiamiento a intermediarios financieros (incluyendo a las sociedades financieras de objeto limitado) a través de organismos como la SHF.

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 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 obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

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, así como en la página de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página del fiduciario emisor (www.jpmorgan.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, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de las Palmas No. 405, Piso 14, Torre Óptima I, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal, teléfono (55) 5540-9330, facsímile (55) 5283-1620 y correo electrónico elizabeth.ciddelprado@jpmorgan.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 de forma mensual. 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios; (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 Originadoras 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 Hipotecarios 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 Fideicomiso Emisor e HiTo se comprometen a anexarán 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 Hipotecarios, 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 Hipotecarios 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.

Asimismo, en el caso que las obligaciones de pago al amparo de cualquier emisión de BonHiTos dependa, en más de un 20%, de alguna Originadora o de alguna otra entidad, se deberá revelar y se incluirá en el Suplemento respectivo aquella información relevante relativa a dicha Originadora o entidad, de conformidad con las disposiciones aplicables. Lo anterior respecto de entidades distintas a la SHF u organismos del Gobierno Federal.

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.

6. Otros valores

HiTo no ha emitido valores entre el gran público inversionista.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número de fecha 18 de diciembre de 2007, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de BonHiTos por un monto de hasta \$200,000'000,000.00 M.N. (Doscientos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con carácter revolvente, con el número de registro de programa 2437-4.15-2007-034.

Denominación

Los BonHiTos se denominarán en Moneda Nacional.

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 años.

Valor Nominal

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

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.), 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.

Plazo de las Emisiones

Cada Emisión de BonHiTos tendrá un plazo independiente que podrá ser de 13 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., únicamente por el monto de la aportación inicial y como estructurador de la operación y el Programa.

Fideicomitentes Adherentes de los Fideicomisos Emisores

Los Fideicomisos Centros de Capital constituidos por SOFOLES, SOFOMES y Bancos que sean, cualquiera de los anteriores, Originadoras de Créditos Hipotecarios.

Fiduciario Emisor

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

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 *"IV. Extracto del 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 conforme a las disposiciones legales aplicables.

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. 153/1654800/2007 de fecha 18 de diciembre de 2007 con número de inscripción 2437-4.15-2007-034.

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 Hipotecarios otorgados por las Originadoras. Los recursos que el Fiduciario Centro de Capital entregue a las Originadoras de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso Centro de Capital, por la adquisición de los Créditos Hipotecarios serán utilizados por éstas conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediario Colocador a 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 Originadora 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.

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 sustituya.

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 (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

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDUCIARIO EMISOR		
Elizabeth Cid del Prado	Delegado Fiduciario	JP Morgan
Fabiola Bran Sosa	Administración Fiduciaria	JP Morgan
FIDEICOMITENTE		
Jorge Galindo Flores	Director General	HiTo
Remco Polman	Director de Operaciones	HiTo
Gerardo Martín Flores D.	Director de Mercadotecnia	HiTo
Francisco Preciado	Director de Finanzas	HiTo
INTERMEDIARIO COLOCADOR		
José de Jesús Pacheco Meyer	Director General	Intercom
FIDUCIARIO CENTRO DE CAPITAL		
Luis Fernando Turcott Ríos	Delegado Fiduciario	Invex
REPRESENTANTE COMUN		
Claudia Zermeño Inclán	Delegado Fiduciario	Monex
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
F. Alejandro Guzmán	Socio	Romo, Paillés y Guzmán, S.C.
Rafael Carmona M.	Socio	
Verónica Peña G.	Asociado	
AUDITORES		
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 (elizabeth.ciddelprado@jpmorgan.com) Delegado Fiduciario, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.

Dirección: Paseo de las Palmas No. 405, Piso 14, Torre Óptima I, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal.

Teléfono: (55) 5540-9330

Facsimile: (55) 5283-1620

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 (francisco.preciado@hito.com.mx) 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) 5387-7600

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

1. Descripción de la Operación

El propósito de la presente operación es la bursatilización continua de Créditos Hipotecarios otorgados por las Originadoras 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 Hipotecarios destinados a adquisición, remodelación de viviendas o para el pago de pasivos que en su momento se destinaron a la adquisición de vivienda.

Para lograr lo anterior cada una de las Originadoras de Créditos Hipotecarios, aportará a cada Fideicomiso Centro de Capital los Créditos Hipotecarios que haya fondeado con recursos propios, y el Fideicomiso Centro de Capital, previa calificación de riesgo de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecario. 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 Hipotecarios de cada Originadora al respectivo Fideicomiso Centro de Capital, menos aquellos conceptos que en su caso se establezcan en los Fideicomisos Centro de Capital.

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 Hipotecarios que integrarán cada uno de los diversos Fondos Producto de los Fideicomisos Centro de Capital. Ver *“IV. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Emisor”* y *“V. Extracto del Formato de Contrato de Fideicomiso Centro de Capital”*. En consecuencia, existirá un Fideicomiso Emisor por cada Emisión y existirá una Emisión por cada tipo de producto hipotecario fondeado por uno o más Fideicomisos Centro de Capital. Al efecto, se constituirá un Fideicomiso Centro de Capital por cada Originadora mismo que, en atención a los tipos de producto hipotecarios o tipo Créditos Hipotecarios, se subdividirá en tantos Fondos Producto como tipos de productos hipotecarios 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 los Originadores efectúen al Fideicomiso Centro de Capital.

Los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios no reúna dichos criterios, o bien, haya proporcionado información inexacta o falsa respecto de tales Créditos Hipotecarios la Originadora que haya aportado el Crédito Hipotecario estará obligado a readquirir dicho Crédito Hipotecario.

Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios pagarán el principal, intereses, comisiones y accesorios que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios en las Cuentas de Cobranza establecidas de conformidad con lo establecido en el respectivo Fideicomiso Centro de Capital.

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 Hipotecarios con características similares en función del tipo de producto hipotecario. Los Créditos Hipotecarios 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 de forma mensual. 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.

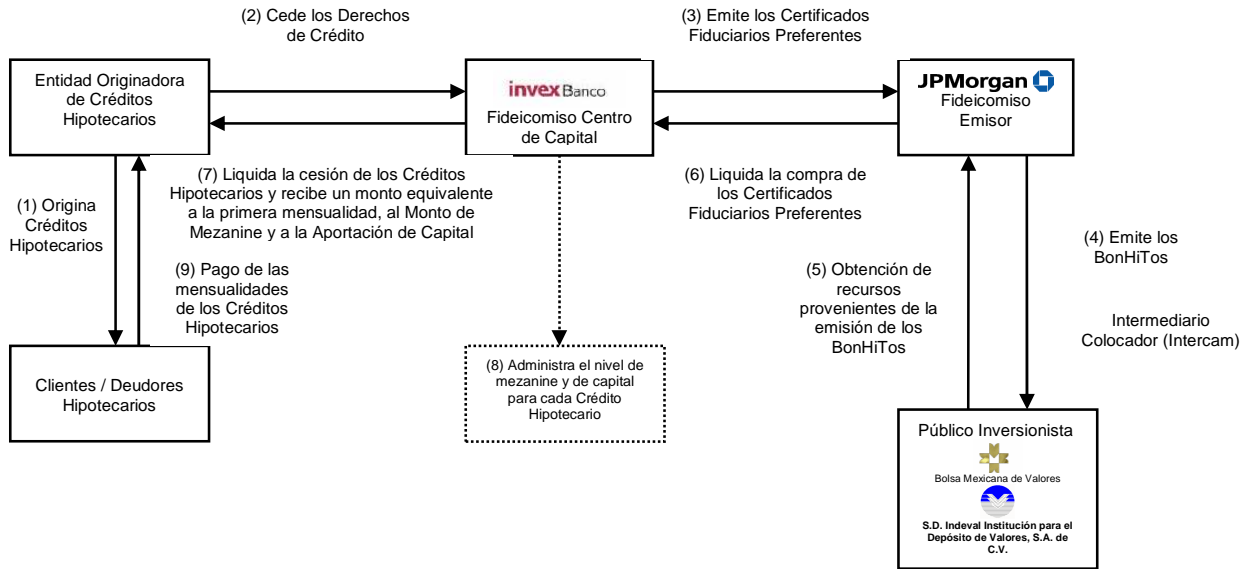
Para cada una de las ofertas o reaperturas de una misma Emisión (tanto la oferta inicial como las subsecuentes) se publicará el aviso de convocatoria a subasta y de oferta respectivo. En tales avisos se dará a conocer el monto de BonHiTos a ser objeto de oferta en esa ocasión, el monto de BonHiTos en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

En cada Suplemento se incluirá aquella información relativa a los Créditos Hipotecarios que indirectamente serán la fuente de pago de esa Emisión. Como se señala, dicha información se actualizará de forma mensual, 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.

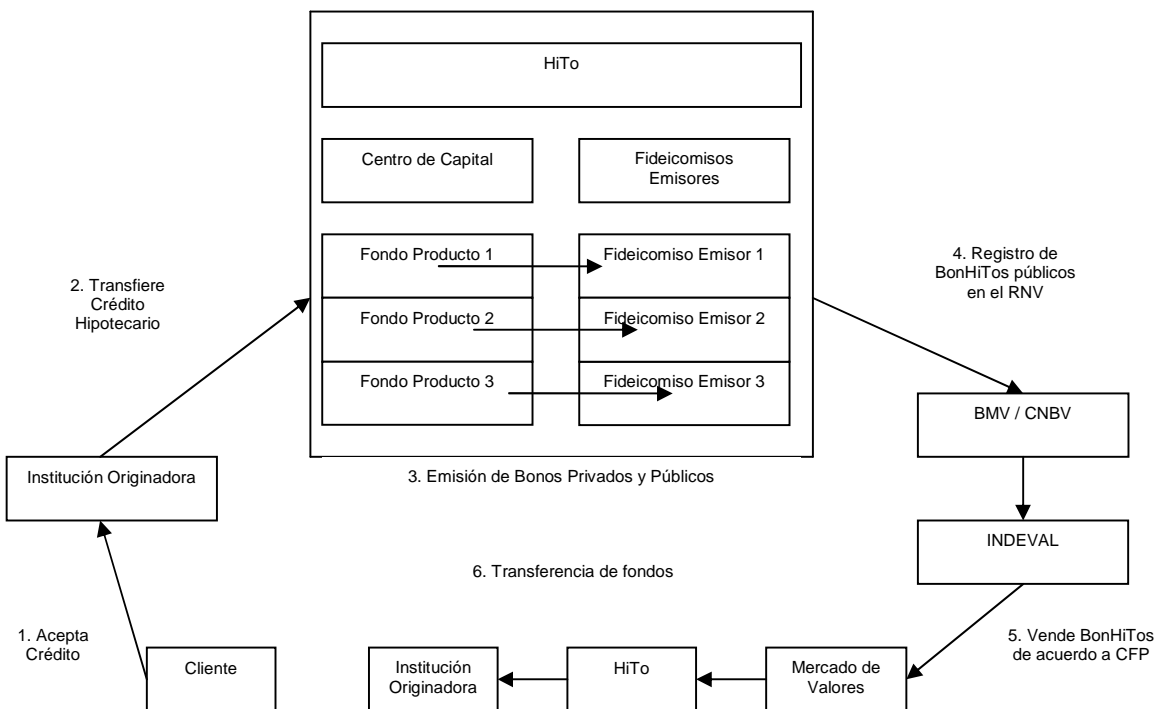
En específico HiTo, dependiendo del desarrollo de sus operaciones podrá, para el beneficio de todas las Emisiones constituir un fondo de cobertura con cargo a parte de los recursos que obtiene de las Originadoras por concepto de comisiones. En caso que dicho fondo o fideicomiso de cobertura se constituya, 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 Hipotecarios en BonHiTos estandarizados calificados AAA y con un número predeterminado de Certificados Fiduciarios Subordinados de parte de una Originadora 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Originadora respectiva (a) emitirse a mercado directamente, (b) añadirles garantía y emitirlos como bonos AAA, (c) venderse de forma privada, o (d) recomprarse por la Originadora.

Emisiones Múltiples

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

Cada Crédito Hipotecario es directamente fondeado 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 Hipotecarios sino para pagar su adquisición por parte del Fideicomiso Centro de Capital respectivo. Los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios.

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 Créditos Hipotecarios estos créditos podrán liquidarse mediante compensación a través de la adquisición que el propio Cliente lleve a cabo con BonHiTos respaldados indirectamente con el crédito a su cargo. En caso de que exista una disparidad entre el valor de mercado de dichos BonHiTos y el saldo insoluto del Crédito Hipotecario a cargo de dicho Cliente éste podrá liquidar su Crédito Hipotecario 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.

Principio de Balance

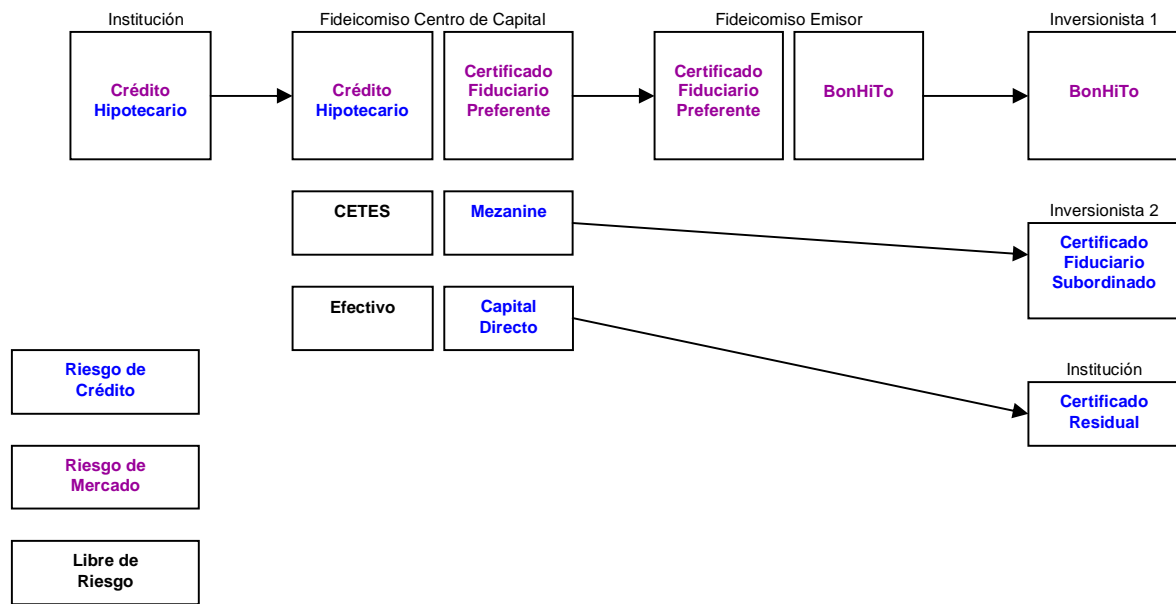
La emisión de BonHiTos considera lo que se denomina como un principio de balance, es decir que, por cada peso que se recibe de una Originadora de Créditos Hipotecarios, existe un monto de BonHiTos correspondientes a ese peso de crédito. Una vez otorgado el crédito y emitidos los BonHiTos, si el acreditado realiza pagos extraordinarios adicionales a los programados, el pago disminuirá el saldo insoluto del crédito, y la aplicación disminuye tanto el saldo en pesos como el saldo en BonHiTos en circulación.

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 Originadora, éste se incorpora al patrimonio de un fideicomiso (Fideicomiso Centro de Capital) y al mismo tiempo se solicita a la Originador 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 principio de balance y al mismo tiempo, 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 HiTo en su carácter de 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 Hipotecarios susceptibles de ser Bursatilizados por el Producto HiTo.

1. Una vez cumplidas las Políticas de Elegibilidad, la Originadora deberá sujetar a su Cliente al proceso de calificación desarrollado por HiTo (HiTo-Scoring). En este proceso se determinará el grado de riesgo que la Originadora tiene con cada uno de los Clientes en específico. El HiTo-Scoring establecerá por cada uno de los Clientes lo siguiente:

- Composición del Monto de Mezanine y de la Aportación de Capital que la Originadora debe mantener por cada uno de los Clientes, donde una parte se representará mediante un Certificado Fiduciario Subordinado y otra mediante un Certificado Residual.
- Margen mínimo que la Originadora deberá cobrar al Cliente. El margen mínimo puede ser reducido al Cliente, de acuerdo a lo que decida la Originadora, siempre y cuando este margen no sea inferior al margen definido para el nivel "H1"; asimismo, los puntos base que se reduzcan a la tasa de interés, se incrementarán al capital requerido para cada acreditado en particular.

2. Si la Originadora decide bursatilizar el Crédito Hipotecario, 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.

3. Una vez revisada la información descrita en el punto anterior, HiTo procederá a dar la autorización correspondiente para llevar a cabo la firma del Crédito Hipotecario.

4. Para llevar a cabo la firma correspondiente, la Originadora deberá formalizar la Tasa final del Crédito Hipotecario. Ésta se realizará por medio del sistema de HiTo, en el mismo momento de formalizar la tasa, el sistema de HiTo calculará los BonHiTos a emitir por cada Cliente o paquete de Clientes incluidos.

5. Posterior a la firma, HiTo verificará que ésta se haya llevado a cabo bajo los términos antes descritos, por lo que la Originadora realizará un segundo envío de información (digitalizada) que constará sin excepción de lo siguiente:

- Copia Certificada de la escritura en la que consta el otorgamiento del Crédito Hipotecario al Cliente y la cesión del mismo al Fideicomiso Centro de Capital.
- Segundo aviso preventivo o documentación que acredite el ingreso de la escritura del Crédito Hipotecario al Registro Público de la Propiedad que corresponda.
- Endosos de las pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Centro de Capital.

6. Si la información revisada fue correcta, HiTo informará a la Originadora que procederá a realizar la Emisión de BonHiTos correspondientes al Crédito Hipotecario, por lo que se constituirá un Fideicomiso Centro de Capital por cada Originadora y éste tendrá clasificados los diferentes tipos de Créditos Hipotecarios 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.

7. 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.

8. 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.

9. El Fideicomiso Centro de Capital clasificará los recursos de la Emisión en el Fondo Producto al que pertenezca y entregará a la Originadora el remanente que resulte de lo siguiente:

- El monto de la emisión de los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- Menos, lo que resulte de la Aportación de Capital y el Monto de Mezanine a aportar conforme al HiTo-Scoring.
- Menos, la cantidad equivalente a una mensualidad del Crédito Hipotecario.
- 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 las comisiones de HiTo.
- Menos el 1% del saldo del o los Créditos Hipotecarios, el cual se podrá entregar a la Originadora 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.

10. La Originadora recibirá los recursos correspondientes a los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso Centro de Capital.

Naturaleza de los Activos que respaldan la emisión de BonHiTos

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 Hipotecarios adquiridos por tales Fideicomisos Centros de Capital, así como por las Aportaciones de Capital que las Originadoras realicen respecto de cada uno de tales Créditos Hipotecarios y el Monto de Mezanine que igualmente sea aportado a tales Fideicomisos Centro de Capital por dichas Originadoras. Los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios originan un activo diferido que se amortiza durante el plazo de vigencia de los 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 un Crédito Hipotecario y es amortizado gradualmente de manera similar a como se amortiza el principal del Crédito Hipotecarios durante el plazo del mismo. Este diferencial es liquidado por el deudor a lo largo del plazo del crédito y se incluye en la tabla de amortizaciones de principal e intereses bajo dicho Crédito

Hipotecario. Esta diferencia es liquidada, inclusive, en el supuesto de pagos anticipados por parte de los deudores.

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.

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 fondear un Crédito Hipotecario 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 el acreditado 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 Hipotecario más \$14,630 pesos del activo diferido.

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

2. 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 Hipotecarios que sustentan la Emisión de los BonHiTos, se basa en la estimación individual de la probabilidad de incumplimiento de cada uno de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecario 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 Hipotecarios 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: $PTI = \frac{\text{Pago del trabajador a la Originadora}}{\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT}}$; $DTI = \frac{\text{Pago del trabajador a la Originadora} + \text{Pago a otros adeudos financieros}}{\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT}}$.

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 Hipotecario.

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 durante la originación 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecario
- Plazo de Crédito Hipotecario
- Edad del Deudor
- Estado civil del Deudor
- Situación de la vivienda actual

Score de Comportamiento o Comportamental

El Score de originación considera que es aplicable para definir la PD de un acreditado por los primeros 12 meses, contados a partir del inicio del crédito, periodo después del cual inicial un periodo de 12 meses en el cual, de forma gradual la PD determinada en el Score de originación es remplazada por 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 Hipotecarios con Incumplimiento de Pagos

Para el caso de Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecarios para vivienda, mismo que realizó con información de 9 intermediarios financieros que representan el 93% de activos del sector, con 19,665 Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Hipotecario con relación al valor de la garantía, considerando por un lado el porcentaje que representa el Crédito Hipotecario 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 Hipotecario. Para efectos prácticos se agruparon los Estados de la República de acuerdo a su desempeño en la recuperación de Créditos Hipotecarios: 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 Hipotecarios 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 Hipotecario en forma individual.

La determinación del capital económico, mismo que sirve para definir los niveles de mezanine y de capital de cada Crédito Hipotecario, se realiza en forma individual para cada Crédito Hipotecario, 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	Margen
H1	5.00%	4.70%	1.42%	3.28%	0.30%
H2	6.00%	5.60%	1.69%	3.91%	0.40%
H3	7.00%	6.50%	1.96%	4.54%	0.50%
H4	8.00%	7.40%	2.23%	5.17%	0.60%
H5	9.00%	8.30%	2.52%	5.78%	0.70%
H6	10.00%	9.20%	2.81%	6.39%	0.80%
H7	11.00%	10.10%	3.10%	7.00%	0.90%
H8	12.00%	11.00%	3.41%	7.59%	1.00%
H9	13.00%	11.90%	3.71%	8.19%	1.10%
H10	14.00%	12.80%	4.03%	8.77%	1.20%
H11	15.00%	13.70%	4.35%	9.35%	1.30%
H12	16.00%	14.65%	4.72%	9.93%	1.35%
H13	17.00%	15.60%	5.11%	10.49%	1.40%
H14	18.00%	16.55%	5.50%	11.05%	1.45%
H15	19.00%	17.50%	5.89%	11.61%	1.50%
H16	20.00%	18.45%	6.29%	12.16%	1.55%
H17	21.00%	19.40%	6.69%	12.71%	1.60%
H18	22.00%	20.35%	7.11%	13.24%	1.65%
H19	23.00%	21.30%	7.52%	13.78%	1.70%

H20	24.00%	22.25%	7.95%	14.30%	1.75%
H21	25.00%	23.15%	8.32%	14.83%	1.85%
H22	26.00%	24.05%	8.71%	15.34%	1.95%
H23	27.00%	24.95%	9.10%	15.85%	2.05%
H24	28.00%	25.85%	9.49%	16.36%	2.15%
H25	29.00%	26.75%	9.89%	16.86%	2.25%

Lo anterior, en el entendido que dichos niveles podrán ser ajustados de tiempo en tiempo por parte de HiTo, los cuales serán informados al Fiduciario del Centro de Capital 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 del Fideicomiso Centro de Capital.

El margen mínimo puede ser reducido al Cliente, de acuerdo a lo que decida la Originadora, siempre y cuando este margen no sea inferior al margen definido para el nivel "H1"; asimismo, los puntos base que se reduzcan a la tasa de interés, se incrementarán al capital requerido para cada acreditado en particular.

Los niveles la Aportación de Capital y del Monto de Mezanine se determinarán Crédito Hipotecario por Crédito Hipotecario, 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 Hipotecario, 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.

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.

Agencias Calificadoras.

De forma periódica las Agencias Calificadoras revisan que los niveles de sobre-colateral (mezanine 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 Hipotecarios, se establece un mecanismo a través del cual el Originador aporta cantidades adicionales de capital hasta en tanto los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 regímenes 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 ser 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 página de Internet www.fitchratings.com y 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 hipotecarios 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 página www.levels.com.

3. Validación de Proceso de Originación y Calificación de Administración de Crédito Hipotecario.

Con el objeto de evaluar la calidad de la documentación y datos que sirvieron de base para la originación de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 doble chequeo de los siguientes documentos:
- Solicitud de Crédito Hipotecario.
- 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)
- Constancia Concubinato (si aplica)
- Escritura en la que consta el otorgamiento del Crédito Hipotecario 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.
- Endoso de los seguros a favor del Fideicomiso Centro de Capital.
- Tabla de amortización del Crédito Hipotecario.
- En el caso de créditos para pago de pasivos: Contrato de crédito original que se liquidará y carta de liquidación del acreedor.

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 Hipotecario no podrá ser mayor a 80 años.
- Monto mínimo del Crédito Hipotecario es de \$135,000.00.
- El porcentaje máximo del valor del Crédito Hipotecario 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 Hipotecario.
- Los comprobantes de ingreso del solicitante deberán tener una antigüedad menor o igual a 6 meses o de hasta 12 meses, y el último mensual a la fecha de la verificación de documentos.
- 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 mayor a 3 meses, si fuera menor a 3 meses deberá comprobar antigüedad en empleo anterior de más de 3 meses con una inactividad no mayor a dos meses
- 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 al momento de la primera revisión con un MOP máximo histórico registrado no mayor a 5
- El co-acreditado será (1) padre, madre o hijo, y (2) conyugue o concubino (a)
- Acreditado y Co-acreditado deberán comprobar ingresos brutos regulares mínimo 3 veces la mensualidad ordinaria (mostrada en la tabla de amortización anexa en la escritura).

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 90%, calculándose de la siguiente forma:
 - 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%, calculándose de la siguiente forma: $PTI = \text{Pago del trabajador a la Originadora} / (\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT})$
 - El monto combinado del pago mensual de los créditos de la Originadora y el INFONAVIT deberá ser considerado en el monto total de pagos mínimos, calculándose de la siguiente forma: $DTI = (\text{Pago del trabajador a la Originadora} + \text{Pago a otros adeudos financieros}) / (\text{Ingreso bruto} - \text{Pago del trabajador al INFONAVIT})$.

Políticas particulares para créditos para Remodelación:

- El porcentaje máximo del valor del Crédito Hipotecario en relación al valor de la vivienda no podrá ser mayor a 50%.
- El plazo del crédito no podrá ser mayor a 20 años.

Políticas particulares para créditos destinados al pago de pasivos:

- Sólo aplica para al pago de pasivos, que en su momento se destinaron a la adquisición de vivienda.
- El monto del crédito hipotecario no podrá ser mayor al saldo insoluto del crédito original a la fecha de la solicitud del nuevo crédito, más los gastos que se originen para el otorgamiento del mismo.

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 Hipotecario 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 Hipotecarios.

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 Hipotecarios. 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 Hipotecario, 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 Hipotecario 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 de Elegibilidad determinadas por HiTo con el fin de que sus Créditos Hipotecarios puedan ser Elegibles al Producto. Estas políticas se basan principalmente en los siguientes criterios:

- El monto del Crédito Hipotecario 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 Hipotecario.
- 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 los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios respectivos, y (ii) registrar el instrumento donde se haga constar la cesión en el Registro Público de la Propiedad respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, tanto el otorgamiento del Crédito Hipotecario como la cesión del mismo a favor del Fideicomiso Centro de Capital que corresponda se hace constar en la misma escritura pública. Evidentemente, dicha escritura se inscribe en el Registro Público de la plaza de ubicación de la vivienda

4. 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 Hipotecarios 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.

5. 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.

6. 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 de la primera mensualidad a la Originadora del Crédito Hipotecario.
- 2) Los intereses devengados recibidos en virtud de la venta de los Certificados Fiduciarios Preferentes y Certificados Fiduciarios Subordinados que corresponda del último pago cupón a la fecha de liquidación.
- 3) Los pagos que realiza 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.

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 al siguiente orden y prelación:

En cada fecha de pago del Fideicomiso Centro de Capital, el Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital, con base en el Reporte de Recursos por Producto que al efecto reciba de HiTo, destinará el monto disponible de los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitado por Fondo Producto mantenido en cada una de las Cuentas por 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:

Pagos Requeridos:

- (i) En su caso, las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros y/o el pago de cualquier penalidad por cancelación de un FPA celebrado con un Formador de Mercado.
- (ii) Las comisiones de HiTo y gastos derivados del Contrato Maestro y comisiones bancarias que se generen por los Pagos Referenciados.
- (iii) La Comisión por Administración, así como el reembolso a la Fideicomitente del Centro de Capital o a la Administradora, según sea el caso, de las comisiones derivadas de la contratación de los Seguros.
- (iv) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes.
- (v) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Preferentes que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
- (vi) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Preferentes.

Pagos Opcionales:

- (vii) La cantidad total de cualquier monto de pago de interés vencido y no pagado bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados.
- (viii) La cantidad total del monto de pago de interés bajo los Certificados Fiduciarios Subordinados que venzan en dicha Fecha de Pago del Fideicomiso.
- (ix) Las retenciones programadas para incrementar el Monto de Mezanine y las Aportaciones de Capital (en caso de estar por debajo del nivel óptimo que se establece más adelante).
- (x) Los pagos de principal en los términos establecidos en los Certificados Fiduciarios Subordinados.
- (xi) La cantidad que HiTo, por cada Fondo Producto, determine conveniente transmitir a los Fondos Producto No Líquidos.
- (xii) De existir recursos, el Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital procederá a entregar el remanente líquido a favor de los Tenedores Residuales.

De conformidad con lo establecido en el punto (xi) 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 incisos (i) a (x) 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.

En todo momento se debe respetar la prelación de pagos arriba indicada hasta que se cumpla en su totalidad con el pago indicado, es decir, no es factible que se paguen intereses del Certificado Fiduciario

Subordinado hasta que se reúnan los recursos suficientes para liquidar el importe de capital y los intereses del Certificado Fiduciario Preferente.

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 Hipotecario, 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 Hipotecario en particular, siempre y cuando el Cliente de aviso por escrito a la Originadora a más tardar el día 15 (quince) del mes que corresponda, para que dicho prepago sea aplicado el primer día del mes inmediato siguiente. En caso de que el Cliente realice un prepago en efectivo y no de aviso por escrito a la Originadora, se entenderá como una mensualidad adelantada.

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).

7. Acciones de recuperación

En los casos que se determine que por algún motivo un Crédito Hipotecario 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 Hipotecario.

En el caso de Créditos Hipotecarios que se encuentren con incumplimientos de pago por un periodo mayor a 270 (doscientos setenta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales tratándose de créditos hipotecarios que no cuenten con Cobertura Hipotecaria. Para los créditos hipotecarios 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 Hipotecario y a incorporar los recursos provenientes al flujo de recursos, liquidando anticipadamente los Certificados Fiduciarios Preferentes y Subordinados asociados a dicho Crédito Hipotecario. La Originadora entrará a la subasta para la compra de los derechos de cobro de los Créditos Hipotecarios, en igualdad de condiciones que el resto de los interesados.

En el caso de Créditos Hipotecarios 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 270 (doscientos setenta) hasta 360 (trescientos sesenta) días naturales tratándose de créditos hipotecarios que no cuenten con Cobertura Hipotecaria, y de 361 (trescientos sesenta y un) hasta 540 (quinientos cuarenta) días naturales para los créditos hipotecarios 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 Hipotecario, 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 Hipotecario.

En el caso de que los Fideicomisos Centros de Capital se vean en la necesidad de vender Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios de mayor antigüedad.

Acciones de garantía del Certificado Fiduciario Preferente

Con el objeto de garantizar que en todo momento que los Certificados Fiduciarios Bursátiles (BonHiTos) emitidos por los Fideicomisos Emisores cuenten con una calificación de AAA, se han definido las siguientes reglas:

Se establece la “Medida de Solvencia”, la cual se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Solvencia} = (\text{Activos del Fideicomiso} - \text{Certificado Fiduciario Preferente}) / \text{Certificado Fiduciario Preferente}$$

El Monto de Mezanine y la Aportación de Capital requerido se calcula a nivel de cada Crédito Hipotecario, de cada Fondo Producto y del monto de las aportaciones totales de los Fondos Producto de cada Originadora a los Fideicomisos Centros de Capital (el “Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora”).

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

A nivel de Fondo Producto y de Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora en el Fideicomiso Centro de Capital, el nivel de la Medida de Solvencia mínimo requerido se calcula para cada uno de ellos (usando la metodología descrita en el apartado de la Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos). Ver III – Estructura de la Operación; 1 – Descripción de la Operación; Descripción General del Modelo de Administración de Riesgos.

Cuando los niveles de solvencia del Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora son los adecuados, los requerimientos de Monto de Mezanine y de Aportación de Capital deben ser cubiertos a nivel de cada Crédito Hipotecario.

El nivel óptimo de Solvencia, para los Certificados Fiduciarios Preferentes es una cantidad equivalente a la suma de los niveles individuales de Monto de Mezanine y de Aportaciones de Capital de cada Crédito Hipotecario, expresado como porcentaje sobre el monto total de los Certificados Fiduciarios Preferentes en circulación.

El nivel mínimo de la Medida de Solvencia para los Certificados Fiduciarios Preferentes se define como el 85% (ochenta y cinco por ciento) del nivel optimo requerido indicado en el párrafo anterior.

Cuando los niveles de la Medida de Solvencia del Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora se encuentran por debajo del nivel óptimo y por arriba del nivel mínimo aceptable, existe un periodo máximo de 3 (tres) meses para que el índice de solvencia del Monto Total de los Fondos

Productos de la Originadora se regularice, de otra forma, a partir del cuarto mes, se suspende la aceptación de créditos al Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora.

Cuando los niveles de la Medida de Solvencia del Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora se encuentran por debajo del 75% (setenta y cinco por ciento) del nivel óptimo, existe un periodo máximo de 3 (tres) meses para que el índice de la Medida de Solvencia del Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora se restablezca a niveles óptimos, de otra forma, se suspende cualquier operación de créditos con la Originadora. En caso de no darse la regularización requerida en un plazo máximo de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que los niveles de la Medida de Solvencia del Monto Total de los Fondos Productos de la Originadora se ubicaron por debajo del 75% (setenta y cinco por ciento) del nivel óptimo, HiTo instruirá de manera irrevocable al Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital para ejecutar y vender los activos del Fondo Producto que al efecto le indique, liquidando con el producto de la venta de los activos, en primer lugar, los Certificados Fiduciarios Preferentes. Por cada Fondo Producto que se encuentre por debajo del 75% (setenta y cinco por ciento) de nivel óptimo de la Medida de Solvencia, HiTo al séptimo mes instruirá de manera irrevocable al Fiduciario del Fideicomiso Centro de Capital para se subasten todos los Créditos Hipotecarios aportados por la Originadora al Fideicomiso Centro de Capital.

De manera adicional a los requerimientos de solvencia anteriormente establecidos, y como una medida adicional para garantizar los pagos correspondientes a los Certificados Fiduciarios Preferentes, los Fideicomisos Centros de Capital contendrán disposiciones relativas a que los Certificados Fiduciarios Subordinados deberán ser adquiridos por el Tenedor Residual o por la Originadora, y que dichos Certificados Fiduciarios Subordinados no podrán ser vendidos a un tercero si el total de la Relación Crédito-Valor de Vivienda de todos los Créditos Hipotecarios que integren los Fondos Producto es inferior al 70% (setenta por ciento).

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

Las Originadoras podrán ser suspendidas para la cesión de nuevos Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios Defectuosos dentro del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Centro de Capital que corresponda a dicha Originadora, 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 Hipotecario correspondiente.

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

8. Terminación de los Fideicomisos Centros de Capital

En caso de que una de las Originadoras 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 Originadora con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación:

- (i) En el caso de que dicha Originadora ceda al Fideicomiso Centro de Capital Créditos Hipotecarios 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).
- (iii) En el caso de que la Originadora realice pagos por cuenta de sus Clientes para mantener el corriente un Crédito Hipotecario.
- (iv) En el caso de que la Originadora incumpla con la obligación de pagar al Fideicomiso Centro de Capital los Créditos Hipotecarios que se le reviertan, incluyendo aquellos en los que se presuma 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 Originadora la realización de sus fines y/o actividades.
- (vi) En el caso de que la Originadora 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, desde los momentos previos a la originación de un Crédito Hipotecario por parte de alguna Originadora a favor de esta última 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 Hipotecarios.

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, HiTo provee a tales Originadoras con la plataforma y sistemas necesarios para lograr fortalecer y agilizar la originación y administración de Créditos Hipotecarios e impulsar el desarrollo de sus operaciones de bursatilización.

Para lograr lo anterior, HiTo presta distintos servicios a favor de las Originadoras dentro de la estructura, ya sea de manera directa a tales Originadoras 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 Originadoras, constitución de vehículos necesarios en el proceso de bursatilización de Créditos Hipotecarios, coordinación de los participantes involucrados, servicios relativos al proceso de originación, servicios relativos al proceso de bursatilización, servicios relativos a la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios 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 las Originadoras. Una vez revisada dicha información, HiTo procederá a dar la autorización correspondiente para llevar a cabo la firma del Crédito Hipotecario.

Una vez llevada a cabo la firma del Crédito Hipotecario con el Cliente, HiTo, o la persona que al efecto HiTo designe para tales efectos, verificará un segundo envío de información (digitalizada) que constará de (i) copia certificada de la escritura en la que consta el otorgamiento del Crédito Hipotecario al Cliente y la cesión del mismo al Fideicomiso Centro de Capital que corresponda, (ii) el segundo aviso preventivo o documentación que acredite el ingreso de la escritura del Crédito Hipotecario al Registro Público de la Propiedad que corresponda y (iii) los endosos de las pólizas de seguros que se tengan respecto de cada Crédito Hipotecario a favor del Fideicomiso Centro de Capital correspondiente.

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. Estructura de la Operación – 1. Descripción de la Operación -Flujo de Operación para Créditos Hipotecarios Susceptibles de ser Bursatilizados por el Producto HiTo”*.

Servicios Generales, Capacitación y Coordinación de Participantes

En el proceso de originación y administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios a ser generados, las Originadoras 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 Originadoras.

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

Como se explica en el presente Prospecto, para la bursatilización de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 Originadora para asegurar el pago de dichos Certificados Fiduciarios, etc. Asimismo, para la bursatilización de los Créditos Hipotecarios a ser otorgados por la Originadora 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 Originadora, 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 Originación

Dentro de los servicios generales relativos a la operación y aprovechamiento del Sistema HiTo, HiTo desarrolla para beneficio de la Originadora una metodología para determinar la calidad crediticia, la probabilidad de pago y severidad de posible pérdida, de los posibles acreditados que tenga identificados la Originadora de acuerdo a la capacidad financiera, sexo, edad, estado civil, profesión, número de dependientes, ciudad de residencia, relación de crédito-valor de vivienda, ingreso mensual, antigüedad en el empleo, escolaridad, salario bruto, retraso en el pago de deudas y demás particularidades de dicho posible acreditado.

Con base en dicha metodología la Originadora puede determinar las características fundamentales del Crédito Hipotecario que podría recibir el posible acreditado, incluyendo tasa de interés, plazo, monto máximo del crédito, periodicidad y monto de amortizaciones, relación crédito-valor de Vivienda, etc. así como las condiciones generales que fueran necesarias (en cuanto a aforo o Aportación de Capital y Monto de Mezanine en el Fideicomiso Centro de Capital) a efecto de que dicho crédito pueda respaldar indirectamente una emisión de BonHiTos.

Servicios Relativos al Proceso de Bursatilización

HiTo pondrá a disposición del Originador 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 Hipotecario 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 los Originadores de los Créditos Hipotecarios. 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 Hipotecarios

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de las Originadoras 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 Hipotecarios 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 Hipotecario.

Asimismo, HiTo proveerá la información necesaria para administrar los pagos de las mensualidades que realicen los Clientes de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios y, con base en dichas revisiones, procederá a instruir al Fideicomiso Centro de Capital y a la Originadora 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 Hipotecarios 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 Originadoras 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 Originadoras HiTo actualizará y hará del conocimiento de los Tenedores de BonHiTos aquella información relativa al comportamiento de los Créditos Hipotecarios 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 Hipotecarios ninguna información que reciba de una Originadora en específico, incluyendo, en particular, los términos y condiciones de pago de principal, intereses y accesorios de los Créditos Hipotecarios otorgados por dicha Originadora ni información de algún Deudor en específico. Lo anterior, en el entendido que HiTo estará autorizado y facultado para revelar a las Originadoras información general sobre el comportamiento de Créditos Hipotecarios 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 vieren 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 Hipotecarios y la obtención de fondos a través de la emisión de BonHiTos se realizan por cuenta y beneficio de cada una de las Originadoras. 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 las Originadoras, 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 Originadoras 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.

IV. DEL FIDEICOMISO EMISOR

HiTo, en su carácter de fideicomitente, ya sea de manera individual o conjuntamente con cualquier otro Fideicomitente Adherente, y Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, celebrarán uno o más contratos de fideicomisos irrevocable por cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En los Suplementos de cada Emisión se incluirá la información que se requiera según la legislación aplicable.

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 Hipotecarios 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 Hipotecarios 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 diciembre de 2007, HiTo no cuenta con activos fijos importantes, sin embargo sus activos ascienden aproximadamente a \$290,100,000.00 M.N. de los cuales el 56.93% lo representan los sistemas que están siendo desarrollados por HiTo, el 0.5% el equipo de cómputo, mobiliario y equipo de oficina, activo circulante 27.51%, fondos de inversión 7.06 %, Impuesto sobre la renta diferido 8.00%

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 únicamente ha otorgado su opinión respecto de los estados financieros al 31 de diciembre de 2007.

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 auditoría 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 Hipotecarios, 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, Condesa 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.

3. Administradores y Accionistas

Administración

Actualmente la administración de HiTo está confiada a un consejo de administración, el comité ejecutivo y el director general. La representación de HiTo está conferida al consejo de administración.

El consejo de administración está integrado por 9 consejeros propietarios, de los cuales 5 son consejeros patrimoniales y sus respectivos suplentes, 1 consejero minoritario y su respectivo suplente y 3 miembros consejeros independientes. El comité ejecutivo está integrado por 4 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. Los miembros actuales del consejo de administración fueron designados en la asamblea general ordinaria celebrada el 29 de abril de 2008 y en las resoluciones fuera de asamblea de accionistas aprobadas el 29 de agosto de 2008 y los miembros del comité ejecutivo de HiTo fueron designados en la sesión del consejo de administración celebrada el 29 de abril de 2008 y en las resoluciones fuera de consejo de administración aprobadas el 29 de agosto de 2008, sin que se haya acordado el periodo de duración de dicha designación. El nuevo director general fue nombrado mediante

sesión de consejo de administración de HiTo el 13 de agosto de 2008 y en las resoluciones fuera de consejo de administración aprobadas el 29 de agosto de 2008.

Conforme a los estatutos vigentes de HiTo, el consejo de administración cuenta con facultades amplias para llevar a cabo la administración de HiTo. El consejo de administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, para suscribir toda clase de títulos de créditos y para abrir y cancelar cuentas bancarias. Adicionalmente, el consejo de administración está facultado para nombrar al Director General de HiTo y a los directores relevantes. De igual modo el consejo de administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos. Actualmente HiTo no cuenta con ningún tipo de crédito que lo limite de alguna forma para conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

En términos de los estatutos sociales de HiTo los miembros del consejo de administración podrán ser accionistas o personas extrañas a HiTo, pudiendo ser reelectos y conservarán su cargo hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y recibirán las remuneraciones que determine la asamblea general ordinaria de accionistas. El Secretario del consejo de administración no podrá ser consejero y será designado por el consejo de administración.

Para que las sesiones del consejo sean válidas se requerirá la asistencia de la mayoría de los votos de los miembros presentes, conforme se determine en el artículo décimo octavo de los estatutos de HiTo. La votación de las resoluciones de las sesiones del consejo se realizará en base a la fórmula prevista en el artículo décimo octavo de los estatutos de HiTo y no por persona.

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

Nombre	Tiempo laborando en HiTo	Empresa donde labora	Fecha de Nacimiento
Juan Carlos Torres Cisneros – Presidente Consejero Propietario Minoritario	N/A	HDN, S.C.	3 de abril de 1963
Pedro Antonio Guazo Alonso – Consejero Propietario Patrimonial	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	26 de enero de 1973
Javier Gavito Mohar – Consejero Propietario Patrimonial	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	14 de junio de 1953
Stephen Oliver Martin – Consejero Propietario Patrimonial	N/A	Absalon	31 de julio de 1945
Roel Messie – Consejero Propietario Patrimonial	N/A	(FMO) Nederlandse Financieringsmaatschappij voor Ontwikkelingslanden NV	28 de noviembre de 1961
Robert Gibbins – Consejero Propietario Patrimonial	N/A	Investment Manager	22 de agosto de 1969
José García Mata – Consejero Independiente	N/A	---	19 de abril de 1947
Victor Manuel Requejo Hernández – Consejero Independiente	N/A	Apoyo Integral Económico, S.A. de C.V SOFOM ENR.	19 de julio de 1937
Sergio Sánchez García Consejero Independiente	N/A	Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	12 de abril de 1959

Nombre	Tiempo laborando en HiTo	Empresa donde labora	Fecha de Nacimiento
Samuel Suchowiecky Cohen – Consejero Minoritario Suplente	N/A	Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada	8 de agosto de 1967
María Paloma Silva de Anzorena – Consejero Patrimonial Suplente	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	27 de julio de 1970
Vipul Tandon – Consejero Patrimonial Suplente	N/A	SOROS	14 de febrero de 1974
Rob van der Wurf – Consejero Patrimonial Suplente	N/A	(FMO) Nederlandse Financieringsmaatschappij voor Ontwikkelingslanden NV	17 de enero de 1961
Boris Otto Lira– Consejero Patrimonial Suplente	N/A	Chadbourne and Parke S.C.	18 de mayo de 1970
Ivette Hernández Núñez – Secretario no miembro del Consejo de Administración	6 meses	HiTo, S.A.P.I. de C.V.	3 de marzo de 1976

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

- a) Juan Carlos Torres Cisneros. Consejero Propietario Minoritario y Presidente del Consejo de Administración de HiTo. Anteriormente, durante 7 años formó parte de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., S.F.O.L., en donde participó como Director de Finanzas. Anteriormente, Juan Carlos fungió como Director de Finanzas de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. Actualmente es miembro del consejo de administración de Bancoppel, S.A., Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., S.F.O.L. y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V., y miembro del Comité Técnico de Fondo Sinaloa. Es maestro en administración por la Pace University de Nueva York, y licenciado en economía por la Universidad Anáhuac y cursó un diplomado en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México.
- b) Pedro Antonio Guazo Alonso. Consejero Propietario Patrimonial del Consejo de Administración de HiTo. En la actualidad ocupa el cargo de Director General Adjunto de Finanzas de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. Anteriormente ocupó los cargos de Director General Adjunto de Banca Institucional en el año de 2006, y de Director General Adjunto de Finanzas de 2004 a 2006 del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI). Previo a su participación en BANSEFI se desempeñó como Director de Análisis Financiero de Banca, SOFOLES y SAPS en la Dirección General de Banca y Ahorro de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y como Subdirector de Desarrollo de Metodologías de Análisis Financiero de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cuenta también con experiencia como auditor en Price Waterhouse – Coopers & Lybrand. Es Licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y es maestro en Economía de Negocios con Especialidad en Finanzas por el ITESM-México, además de contar con un International Executive Master in Business Administration (IXMBA) por el Instituto de Empresa (IE)-Madrid, España.
- c) Javier Gavito Mohar. Consejero Propietario Patrimonial del Consejo de Administración de HiTo. Actualmente es Director General de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), anteriormente ocupó el cargo de Director General del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi) fue Director General del Patronato del Ahorro Nacional (PAHNAL). También ocupó la Dirección General de Banca y Ahorro de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) así como Vicepresidente de Análisis Financiero y Desarrollo de la Comisión Nacional Bancaria y de

Valores (CNBV), profesor en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), anteriormente a esa fecha, se desempeñó como el Titular del Departamento Académico de Administración y Coordinador del Departamento de Finanzas del ITAM.

- d) Stephen O. Martin. Consejero Propietario Patrimonial del Consejo de Administración de HiTo. Actualmente es Director de Operaciones de Absalon en donde también es miembro del Comité de Administración. Anteriormente, trabajó en Auritec y en Bank of America. Es maestro en administración por la Haas School of Business de la Universidad de California campus Berkeley, y obtuvo un título de administrador de Claremont McKenna College.
- e) Roel Messie. Consejero Propietario Patrimonial del Consejo de Administración de HiTo. Desde 2005 es Director del FMO y encargado del Departamento de Operaciones Especiales. Desde 2001 ocupa el cargo de Senior Investment Officer del FMO. Anteriormente trabajó en diferentes posiciones dentro de ABN AMRO siendo la última la de Vicepresidente de Shipping Group, siendo responsable del área de finanzas en el norte y este de Europa.
- f) Robert Gibbins. Consejero Propietario Patrimonial del Consejo de Administración de HiTo. Antes de establecer *Investment Manager* en 2003, Robert trabajó 9 años en Lehman Brothers como corredor de deuda de Gobiernos Europeos (*European Government debt trader*) y posteriormente como director de mercados emergentes. Anteriormente, Robert trabajó dos años en JP Morgan en donde al finalizar primero en el programa de graduados trabajó como corredor de divisas y de derivadas. Robert es licenciado en finanzas por The Wharton School, University of Pennsylvania en donde recibió el grado de Cum Laude.
- g) José García Mata. Consejero Independiente del Consejo de Administración de HiTo. Actualmente está retirado y es miembro del consejo de administración de Jugos del Valle, S.A. de C.V., así como miembro del consejo de administración y presidente del comité de auditoría de Bancoppel, S.A., Grupo Farmacias del Ahorro y Centro Mexicano de Derecho Ambiental, A.C. Anteriormente fue socio de Deloitte – Mexico; vicepresidente de finanzas y administración de Singer Mexicana, S. A. de C. V.; socio de KPMG (anteriormente Peat, Marwick, Mitchell & Co – Mexico and California); contador de Goldberg, Marshall, Lamm & Co., Los Angeles, California, entre otros.
- h) Víctor Manuel Requejo Hernández. Consejero Independiente del Consejo de Administración de HiTo. Es licenciado en derecho egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Crédito de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. Hasta abril de 2006 fue Director General de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado. De igual modo fue Director General Adjunto de Administración y Finanzas de Banco Atlántico, S.A. de C.V.
- i) Sergio Sánchez García. Consejero Independiente del Consejo de Administración de HiTo. Es economista egresado de Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con un doctorado en economía otorgado por Massachusetts Institute of Technology. Actualmente es Director General de Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Anteriormente fue Director de Protego Asesores. De igual modo fue Director General de Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., así como Vicepresidente de Fixed Income Research y Director Ejecutivo de Administración de Riegos de Grupo Financiero Inverlat.
- j) Samuel Suchowiecky Cohen. Consejero Minoritario Suplente del Consejo de Administración de HiTo. Samuel es Director General de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Samuel es miembro del Consejo de Administración y de los diversos comités que actualmente mantiene Hipotecaria Vértice.
- k) Ma. Paloma Silva De Anzorena. Consejero Minoritario Suplente del Consejo de Administración de HiTo. Directora General Adjunta de Desarrollo del Mercado de Vivienda y Planeación Estratégica de la SHF. Desde principios del 2007, ha ocupado el puesto de Director General Adjunto de Desarrollo del Mercado de Vivienda y Planeación Estratégica, y anteriormente, en 2005 ocupó el

cargo de Director de Desarrollo de Mercados en la SHF. Ocupó también la Dirección de Administración de Riesgos en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

- l) Vipul Tandon. Consejero Patrimonial Suplente del Consejo de Administración de HiTo.
- m) Rob van der Wurf. Consejero Patrimonial Suplente del Consejo de Administración de HiTo. Después de haber concluido sus estudios en Economía de Negocios, Rob ingresó en 1984 a ING como Asesor de Banca Corporativa. En 1987 Rob trabajó como analista financiero de una de las firmas más grandes de fondos de inversión en Holanda (NPM) y en 1990 ascendió a director financiero (*investment manager*). En 1997 Rob se unió al (FMO) Nederlandse Financieringsmaatschappij voor Ontwikkelingslanden NV como *Senior Investment Officer Private Equity*. Rob es miembro de diversos consejos de administración y de gerentes y de diferentes comités de inversión de varias de las compañías y entidades que integran FMO.
- n) Boris Otto Lira. Consejero Patrimonial Suplente del Consejo de Administración de HiTo. Es abogado y actualmente es socio administrador de la oficina en México de Chadbourne & Parke en la cual asesora a sociedades tanto mexicanas como extranjeras, incluyendo instituciones financieras.
- o) Ivette Hernández Núñez – Secretario no miembro del Consejo de Administración de HiTo. Actualmente ocupa el cargo de Jurídico de HiTo. Anteriormente, durante 5 años ocupó el cargo de Gerente Jurídico Divisional en Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Asimismo, como apoyo al Consejo de Administración, HiTo cuenta con los siguientes comités: (i) Comité Ejecutivo, (ii) Comité de Auditoría y (iii) Comité de Prácticas Societarias.

Cada uno de dicho comités se encuentra integrado de la siguiente manera:

Comité Ejecutivo

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Stephen Oliver Martin – Presidente	Vipul Tandon
Javier Gavito Mohar	María Paloma Silva de Anzorena
Juan Carlos Torres Cisneros	Samuel Suchowiecky Cohen
Robert Gibbins	Boris Otto Lira
Ivette Hernández Núñez – Secretario no miembro del Comité	

Comité de Auditoría

Miembro Propietario	Miembro Suplente
José García Mata – Presidente	---
Stephen Oliver Martin	Vipul Tandon
Pedro Antonio Guazo Alonso	María Paloma Silva de Anzorena
Mauricio García Arguelles – Secretario no miembro del Comité	

Comité de Prácticas Societarias

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Javier Gavito Mohar– Presidente	Pedro Antonio Guazo Alonso
Roel Messie	Rob van der Wurf
Robert Gibbins	Boris Otto Lira

Principales Funcionarios

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

Nombre del empleado	Puesto	Fecha de Nacimiento	Antigüedad en la Compañía	Experiencia en el sector
Jorge Galindo Flores	Director General	28 de enero de 1966	1 mes	20 años
Remco Polman	Director de Operaciones	22 de diciembre de 1970	1 año 4 meses	20 años
Gerardo Martín Flores Deuchler	Director de Mercadotecnia	24 de diciembre de 1961	1 año 3 meses	24 años
Francisco Preciado Gutiérrez	Director de Finanzas	1° de septiembre de 1965	1 año 1 mes	20 años

Ninguno de los principales funcionarios tiene algún tipo de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta tercer grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre cualquier consejero o funcionario principal.

Accionistas

Actualmente los accionistas de HiTo son los siguientes:

NOMBRE	CLASES DE ACCIONES	
	I	II
Geomex Investor LLC	28,000	54'666,742
Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado	22,000	2,978,000
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	--	82'380,000
Nederlanse Financierings – Maatschappij Looor Ontwikkelingslanden N.V.	--	54'172,000
Autonomy Luxembourg Two Sarl	--	83,053,258
Condesa Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada	--	2'750,000
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	--	3'000,000
Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada	---	3'000,000
Juan Carlos Torres Cisneros	---	5'000,000
Patrimonial FICEIN, S.A. de C.V.	---	6'000,000
Salomón Abadi Abadi	---	900,000

NOMBRE	CLASES DE ACCIONES	
	I	II
José Ramón Gutiérrez de Luis	---	300,000
Samuel Suchowiecky Cohen	---	300,000
Albert Saadia Elia	---	300,000
Daniel Saadia Gitlin	---	300,000
Ari Saadia Gitlin	---	300,000
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	---	300,000
Felipe Basurto Torres	---	150,000
Jaime Enrique Barona Cadena	---	150,000
Acciones en Tesorería	---	700,000,000

4. Estatutos sociales y otros convenios

En términos de las Cláusulas Décima Séptima y Décima Novena de los estatutos sociales vigentes de HiTo, el Consejo de Administración se encuentra facultado para nombrar, elegir y, en su caso, destituir al Director General y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes. De igual modo el Consejo de Administración está facultado para definir las políticas y lineamientos conforme a los cuales el Comité de Prácticas Societarias podrá determinar las remuneraciones del personal administrativo de la Sociedad y de los miembros de los Comités, así como el plan de compensación económica anual, previa evaluación de metas personales laborales, excepto a los miembros del Comité de Auditoría, cuya remuneración será fijada por la Asamblea General de Accionistas.

Hasta la fecha no existen convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de HiTo. Tampoco existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo mediante el cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital social de HiTo.

VII. PERSONAS RESPONSABLES

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.



Dr. Jorge Galindo Flores
Director General



Remco Polman
Director de Operaciones



Lic. Francisco Preciado Gutiérrez
Director de Finanzas

Los suscritos manifiestan 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 participando 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 concertar 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 la BMV.

México D.F. a 4 de noviembre del 2008.

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



Por: Rodolfo Zafra Seoane
Cargo: Director de Administración y Finanzas

"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.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Elizabeth Cid del Prado', written over a circular stamp or logo.

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

2. Políticas de Elegibilidad