

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

***DEFINITIVE PROSPECTUS.*** *The securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

**BBVA Bancomer, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer**

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

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**  
**MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE**  
**HASTA \$20,000'000,000.00**  
**(VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIs**

Cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, la denominación de los certificados bursátiles fiduciarios, el valor nominal, el plazo, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas para cada emisión en el suplemento correspondiente. En cada suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la emisión a ser efectuada. El fiduciario emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del presente Programa, de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

<b>FIDUCIARIO EMISOR:</b>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple u otra institución fiduciaria distinta que sea designada por el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa. En cualquier momento, durante la vigencia del presente Contrato, BBVA Bancomer podrá, para llevar a cabo la constitución de un nuevo Fideicomiso y una nueva emisión, sustituir a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario.
<b>FIDEICOMITENTE:</b>	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR:</b>	Para cada Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores.
<b>FIDEICOMISARIO EN ÚLTIMO LUGAR:</b>	El Fideicomitente o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fideicomiso respectivo.
<b>CLAVE DE PIZARRA DEL PROGRAMA:</b>	BMERCB.
<b>TIPO DE VALOR:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios.
<b>MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:</b>	\$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente.
<b>VIGENCIA DEL PROGRAMA:</b>	5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.
<b>PLAZO DE VIGENCIA DE CADA EMISIÓN:</b>	Cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrá vencer en un plazo de entre 1 (uno) y 30 (treinta) años según se determine en el Suplemento correspondiente, contados a partir de la fecha de la emisión respectiva.
<b>FORMA DE COLOCACIÓN:</b>	Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente.
<b>VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL:</b>	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes.
<b>DENOMINACIÓN:</b>	El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y en el Suplemento correspondientes.
<b>TASA DE INTERÉS:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.
<b>GARANTÍAS:</b>	La tasa a la que devengan intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Asimismo, en el Suplemento correspondiente se indicará si en el caso de incumplimiento de pago de principal o intereses de los Certificados Bursátiles se causarán intereses moratorios.
<b>DEPOSITARIO: COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS:</b>	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente. S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
	El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.

<b>RÉGIMEN FISCAL:</b>	La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables 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 los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen legal aplicable.
<b>AMORTIZACIÓN:</b>	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.
<b>AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:</b>	De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En el correspondiente se especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.
<b>AFORO:</b>	Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que, en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, siendo posible establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:</b>	Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.
<b>CONTRATO MARCO:</b>	Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios entre BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancomer y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple el día 20 de junio de 2013.
<b>DERECHO QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES:</b>	Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fideicomiso correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos de que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de cada Fideicomiso, correspondiente a la Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.
<b>FUENTE DE PAGO:</b>	El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance. Se determinará en cada Emisión.
<b>CALIFICACIÓN CREDITICIA:</b>	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
<b>POSIBLES ADQUIRENTES:</b>	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.
<b>REPRESENTANTE COMÚN:</b>	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>ADMINISTRADOR:</b>	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>AGENTE ESTRUCTURADOR:</b>	

**EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**



CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto, se encuentra inscrito con el número 3239-4.15-2013-032 en el Registro Nacional de Valores y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

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 el presente Prospecto, ni convalida los actos que en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de internet del Fideicomitente: [www.bancomer.com.mx](http://www.bancomer.com.mx), o de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) (en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del presente Prospecto).

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador.

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE AL PROSPECTO</b>		<b>Página</b>	Secciones del Prospecto incorporadas por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.  Informe Anual presentado a la NBV y BMV el 24 de abril de 2013, ismo que podrá consultarse en <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> .
<b>I.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	7	No Aplica
	A. Glosario de términos y definiciones	7	No Aplica
	B. Resumen ejecutivo	11	No Aplica
	1) El Programa	11	No Aplica
	2) Los Certificados Bursátiles	13	No Aplica
	C. Factores de riesgo	13	No Aplica
	1) Riesgos relacionados con México	14	No Aplica
	2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles	14	No Aplica
	3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios	16	No Aplica
	4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	17	No Aplica
	5) Posible transferencia de las Constancias	18	No Aplica
	6) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria	19	No Aplica
	D. Otros Valores emitidos por el fideicomiso	19	No Aplica
	E. Documentos de Carácter Público	19	No Aplica
	F. Acontecimientos Recientes	20	No Aplica
<b>II.</b>	<b>ESTRUCTURA DE LA OPERACION</b>	21	No Aplica
<b>III.</b>	<b>EL PROGRAMA</b>	23	No Aplica
	A. Características del Programa	23	No Aplica
	B. Destino de los Fondos	26	No Aplica
	C. Plan de Distribución	26	No Aplica
	D. Gastos Relacionados con el Programa	27	No Aplica
	E. Funciones del Representante Común	27	No Aplica
	F. Nombres de Personas con Participación Relevante	29	No Aplica
<b>IV.</b>	<b>LA OPERACIÓN DE LA BURSATILIZACIÓN</b>	30	No Aplica
	A. Descripción general	30	No Aplica
	B. Patrimonio del Fideicomiso	32	No Aplica
	C. Estimaciones Futuras	42	No Aplica
	D. Fideicomitentes u Originadores	42	No Aplica
	E. Deudores relevantes	44	No Aplica
	F. Administradores u Operadores	45	No Aplica
	F.1. Historia y Desarrollo de la Compañía	48	sección 2.1 – La Emisora “Historia y Desarrollo de la Emisora”
	F.2. Estrategia general del negocio	48	No Aplica
	F.2.1. Canales de Distribución y productos	48	No Aplica
	F.2.2. Efecto de leyes y disposiciones sobre el desarrollo del negocio	48	No Aplica

	F.2.3.	Eficiencias operativas	48	
	G.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores	49	No Aplica
<b>V.</b>	<b>ADMINISTRACIÓN</b>		50	No Aplica
	A.	Audidores Externos	50	No Aplica
	B.	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	50	sección 4.2 – La Emisora “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”
	C.	Administradores y Accionistas	50	No Aplica
	C.1.	Perfil del Comisario	56	sección 4.3.3 – La Emisora “Facultades del Consejo de Administración”
	C.2.	Funciones del Consejo de Administración	56	sección 4.3.2 – La Emisora “Funciones del Consejo de Administración”
	C.3.	Facultades del Consejo de Administración	56	sección 4.3.3 – La Emisora “Facultades del Consejo de Administración”
	C.4.	Quórum para la instalación y validez de resoluciones de las Asambleas de Accionistas	56	sección 4.3.4 – La Emisora “Quórum para la instalación y validez de resoluciones de las Asambleas de Accionistas”
	C.5.	Parentesco entre consejeros y principales funcionarios	57	sección 4.3.5 – La Emisora “Parentesco entre consejeros y principales funcionarios”
	C.6.	Órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración	57	sección 4.3.6 – La Emisora “Órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración”
	C.7.	Compensaciones y Capacidad Profesional	57	sección 4.3.8 – La Emisora “Compensaciones y capacidad profesional”
	C.8.	Accionistas	57	sección 4.3.9 – La Emisora “Accionistas”
	E.	Estatutos Sociales y otros Convenios	58	sección 4.4 – La Emisora “Estatutos sociales y otros convenios”
<b>VI.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES</b>		59	No Aplica
<b>VII.</b>	<b>ANEXOS</b>			No Aplica
	A.	Contrato Marco		No Aplica
	B.	Contrato de Cesión		No Aplica
	C.	Contrato de Administración		No Aplica
	D.	Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.		No Aplica

Cierta información del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del Fideicomitente correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral 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 a este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y The Bank of New

## York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

### I. INFORMACIÓN GENERAL

#### A. Glosario de términos y definiciones

Los términos que se definen a continuación y que son utilizados en el presente Prospecto tendrán el mismo significado al utilizarse en singular y plural.

<b>Acreditado</b>	Significa la persona que actúe con carácter de acreditada respecto de un Crédito Hipotecario.
<b>Administrador</b>	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Administrador de conformidad con los términos de cada Contrato de Administración.
<b>Administrador Sustituto</b>	Significa cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en cada Contrato de Administración.
<b>Apoyo Crediticio</b>	Significa el soporte financiero que podrá ser proporcionado por alguna institución financiera nacional o extranjera al Fideicomiso respectivo, consistente en la obligación de dicha institución financiera de otorgar financiamientos por el monto máximo que sea determinado en cada Fideicomiso, de conformidad con sus términos y los del presente Prospecto, así como por el Suplemento correspondiente; en el entendido que los documentos, contratos, convenios y demás actos jurídicos en los cuales consten los Apoyos Crediticios podrán estar sujetos a la legislación mexicana o extranjera.
<b>BBVA Bancomer o Banco o Institución o Fideicomitente</b>	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>BMV o Bolsa</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Casa de Bolsa</b>	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>Cedente</b>	Significa BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios o Certificados Bursátiles o Certificados</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios objeto del presente Programa a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respectivo y, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Constancias</b>	Significa las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso, suscritas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, misma que no se inscribirá en el RNV ni en el listado correspondiente de la BMV y no será objeto de oferta pública.
<b>Contrato de Administración</b>	Significa el contrato de prestación de servicios de administración y

cobranza que celebrarán, para cada Emisión, el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Representante Común, con el fin de que el Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y, en su caso, el Apoyo Crediticio y/o Garantías.

<b>Contrato de Cesión</b>	Significa el contrato de cesión irrevocable y onerosa que para cada Emisión celebrará BBVA Bancomer en su carácter de cedente, y el Fiduciario, en su carácter de cesionario, con la comparecencia del Representante Común, por medio del cual BBVA Bancomer cederá en favor del Fiduciario los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros, Apoyo Crediticio y/o Garantía.
<b>Contrato de Fideicomiso</b>	Significa cualquier contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea celebrado por BBVA Bancomer y el Fiduciario al amparo del Contrato Marco.
<b>Contrato Marco</b>	Significa el contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores de fecha 20 de junio de 2013, celebrado entre BBVA Bancomer y el Fiduciario.
<b>Créditos Hipotecarios</b>	Significa conjuntamente los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, en virtud de los cuales BBVA Bancomer otorgue un crédito a los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble.
<b>Crédito Vencido</b>	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).
<b>Crédito no Elegible</b>	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por BBVA Bancomer en el Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, no sea total o parcialmente correcta y (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito); (ii) se generen condiciones que afecten el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas; o (iii) resulte un decremento en el valor de dicho Crédito Hipotecario por un monto igual o mayor al que se establezca en el Contrato de Cesión respectivo del saldo de principal de dicho Crédito Hipotecario a la Fecha de Cierre (según dicho término se define en el Contrato de Cesión) en comparación al valor que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.
<b>Deudores Hipotecarios</b>	Significa la persona que actúe con carácter de acreditada, respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario

como fiador, avalista, obligado solidario o con cualquier otro carácter.

<b>DOF</b>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<b>Emisión o Emisiones</b>	Significa la emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que realice el Fiduciario al amparo del presente Programa, de conformidad con las estipulaciones del Contrato Marco y de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo se constituyan, en términos de la LMV y demás disposiciones legales aplicables.
<b>Fideicomiso</b>	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
<b>Fiduciario Emisor Fiduciario o Emisor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o Significará The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple u otra Institución Fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa.</li></ul>
<b>Expediente de Crédito</b>	Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contenga, cuando menos: (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, el documento que demuestre que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el comprobante de ingresos del Deudor Hipotecario; y (iii) las pólizas correspondientes a los Seguros.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se realicen la o las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa.
<b>Fideicomisario</b>	Significa la persona o personas que sean designadas como tales en el Fideicomiso respectivo.
<b>Fideicomiso o Fideicomiso Emisor</b>	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
<b>Fideicomisario en Último Lugar</b>	Significa, respecto de cada Fideicomiso, BBVA Bancomer o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo.
<b>Garantía</b>	Significa la o las garantías que, en su caso, se podrán otorgar respecto a los Certificados Bursátiles de cualquiera de las Emisiones, los cuales podrán incluir garantías de pago oportuno, seguros de garantía financiera, avales, entre otros.
<b>Grupo</b>	Significa Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.
<b>Hipoteca</b>	Significa cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Inmueble</b>	Significa cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de un Crédito Hipotecario.
<b>Intermediario Colocador</b>	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México o República Mexicana</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Moneda Nacional o Pesos o M.N. o \$ o Mxn</b>	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Significa los bienes y derechos que conformen el patrimonio de cada Fideicomiso, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
<b>Programa</b>	Significa el presente programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la CNBV.
<b>Prospecto</b>	Significa el presente prospecto del Programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>Representante Común</b>	Significa la institución de crédito o la casa de bolsa designada por el Fideicomitente para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine en el suplemento correspondiente.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
<b>SHCP</b>	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
<b>Suplemento</b>	Significa cada uno de los suplementos del presente Prospecto, relacionados con cada emisión junto con sus anexos.
<b>Tenedores</b>	Significa los titulares de los Certificados Bursátiles, que se emitan al amparo del Programa.
<b>Título</b>	Significan los títulos o el título único que ampare los Certificados Bursátiles de cada Emisión, los cuales cumplirán con los requisitos establecidos en la LMV.
<b>Unidades de Inversión o UDIs</b>	Significa la unidad de cuenta establecida mediante decreto publicado en el DOF el 1 de abril de 1995 y cuyo cálculo para cada día lleva a cabo Banco de México conforme al procedimiento publicado en el mismo DOF el 4 de abril de 1995.

## **B. Resumen Ejecutivo**

El público inversionista debe prestar especial atención a las consideraciones presentadas en la sección denominada "Factores de Riesgo", misma que conjuntamente con la demás información incluida en el presente Prospecto debe ser leída minuciosamente para considerar y evaluar todos los posibles eventos y riesgos que pudieran afectar de manera negativa al Patrimonio del Fideicomiso.

### **1) El Programa**

El presente Programa tiene como propósito establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer a los Fideicomisos que durante el tiempo se constituyan para tal efecto.

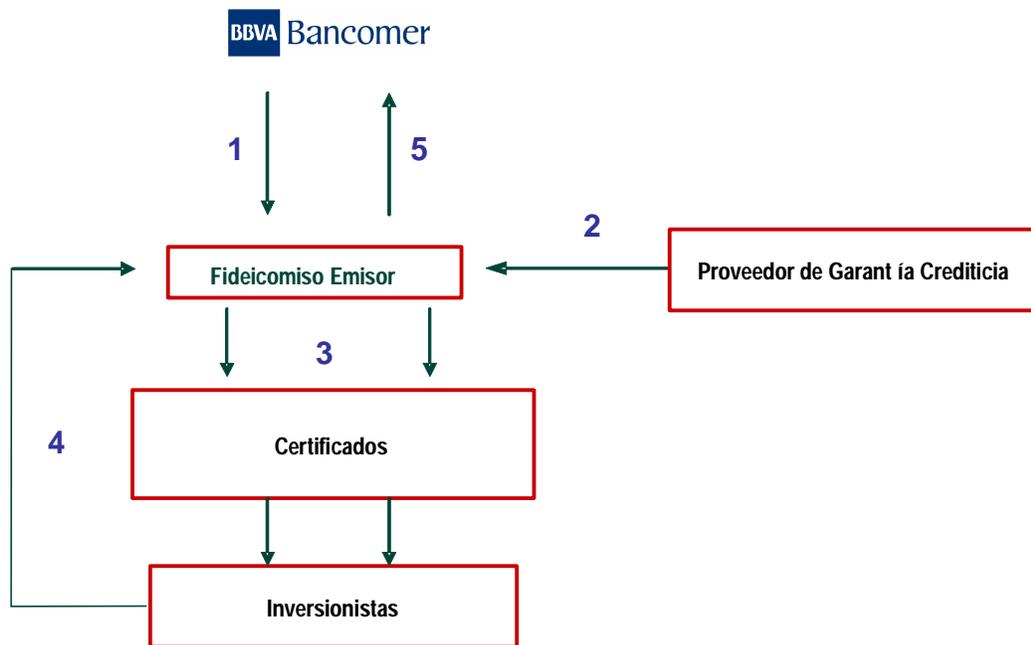
Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa serán realizadas a través de cada Fideicomiso constituido para tal efecto. Los Créditos Hipotecarios cedidos por BBVA Bancomer constituirán principalmente el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer recibirá una contraprestación por parte del Fiduciario respectivo equivalente a los recursos netos obtenidos del gran público inversionista por la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes. Dichas cesiones que BBVA Bancomer realice al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, estarán documentadas y serán regidas por el Contrato de Cesión que BBVA Bancomer celebre con el Fiduciario para cada Emisión. El Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias, a favor del Fideicomitente.

Según se determine en cada uno de los Contratos de Cesión que se celebren para cada una de las Emisiones, todos los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles y de las Constancias servirán para cubrir el importe de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por BBVA Bancomer a favor del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios y accesorios de los mismos. Es responsabilidad del Fideicomitente la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. A fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios. Los Créditos Hipotecarios que sean aportados a cada Fideicomiso deberán cumplir ciertos criterios de elegibilidad que se establecerán en cada Contrato de Cesión, y que se encontrarán descritos en los Suplementos correspondientes. De conformidad con los Contratos de Cesión y de Administración, en caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios en su totalidad, BBVA Bancomer deberá sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que efectivamente cumpla con todos los criterios de elegibilidad o, en su caso, por el monto en efectivo.

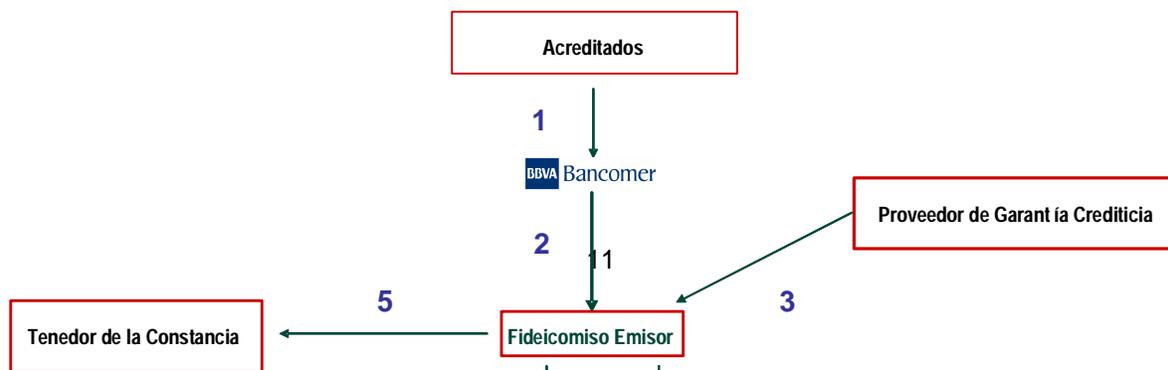
Las Constancias que sean emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgarán a su titular el derecho a recibir (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emitan, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y demás documentos complementarios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, según lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión. El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Administración respectivo. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la cuenta que se establezca para tal efecto en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

BBVA Bancomer en su calidad de Administrador celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración para cada Emisión al amparo del Programa, mismo que contendrá las bases sobre las cuales el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. BBVA Bancomer no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración. Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. En ninguna situación el Fiduciario responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos, hasta donde cada uno de ellos alcance, únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso.

La forma en que funcionarán las Emisiones al amparo de este Programa se muestra de manera gráfica a continuación:



1. BBVA Bancomer realiza la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente de acuerdo al Contrato de Cesión respectivo.
2. En adición a la cesión de los Créditos Hipotecarios, las Emisiones podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías, en cuyo caso, el beneficio de dichos Apoyos Crediticios o Garantías serán cedidos por BBVA Bancomer al Fideicomiso respectivo, o dicho Fideicomiso contratará el Apoyo Crediticio o Garantía.
3. El Fideicomiso emite, al amparo del presente Programa y a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles por un monto de principal considerando el aforo que, en su caso, se establezca para cada Emisión.
4. El Intermediario Colocador canaliza los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión al Fideicomiso.
5. Con los recursos de la Emisión, el Fideicomiso pagará la contraprestación a BBVA Bancomer por concepto de cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión.



- 1. Los pagos de los Créditos Hipotecarios son hechos al Administrador bajo los términos del Contrato de Administración respectivo.*
- 2. El Administrador canaliza los recursos recibidos a la cuenta que al efecto mantenga el Fideicomiso.*
- 3. Cada Fideicomiso podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías, los cuales podrán consistir, entre otros, en seguros de garantía financiera o garantías de pago oportuno.*
- 4. El Fideicomiso realiza los pagos correspondientes bajo los Certificados Bursátiles con los recursos que le hayan sido entregados por el Administrador.*
- 5. El Remanente es distribuido al tenedor de la Constancia.*

## **2) Los Certificados Bursátiles**

Los Certificados Bursátiles de cada Emisión vencerán, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán de haber sido amortizados completamente. En caso de que no fuera así y quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión.

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

El pago de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionado con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, por lo que al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos Hipotecarios correspondientes.

### **C. Factores de Riesgo**

Los inversionistas potenciales, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, deben de tomar en consideración y analizar toda la información contenida en el presente Prospecto y en el Suplemento correspondiente, particularmente, los factores de riesgo que se mencionan en esta sección.

Estos factores no son los únicos inherentes a los valores descritos en el presente Prospecto, también se deben tomar en consideración todos aquellos que a la fecha del presente Prospecto se desconozcan o que hasta el momento no sean considerados relevantes, y que de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, afectando así, la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

En caso de que se presentara cualquiera de las situaciones descritas a continuación, es importante mencionar que el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado de manera negativa, de tal manera que la capacidad de pago del Emisor podría disminuir, debido a una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar los pagos debidos bajo los Certificados Bursátiles.

### **El fideicomitente y el intermediario colocador forman parte del mismo grupo financiero**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, quien actuará como intermediario colocador de los Certificados Bursátiles, es una entidad financiera que pertenece al mismo grupo financiero (GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.) que BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por lo que ambas entidades están controladas por una misma sociedad, y sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

### **1) Riesgos relacionados con México**

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

El cumplimiento del pago de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso depende principalmente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio negativo en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. Todos los Deudores Hipotecarios están ubicados dentro de la República Mexicana, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

#### **Nivel de Empleo**

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el 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.

#### *Inflación*

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el caso de que en México existan altos índices de inflación como los registrados en las décadas de los ochentas y noventas. El ritmo de pago de los Deudores Hipotecarios podría verse afectado debido a la afectación negativa del poder adquisitivo de los Deudores Hipotecarios consecuencia de la inflación.

### **2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles**

#### *Activos Limitados del Fideicomiso*

Los Certificados Bursátiles solo se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles depende de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles,

los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a BBVA Bancomer, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, o a cualquier otra persona.

#### *Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes*

Los Certificados Bursátiles no son garantizados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, BBVA Bancomer, el Intermediario Colocador o el Representante Común, por lo que ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas*

Dada la posibilidad de que los Deudores Hipotecarios amorticen anticipadamente los Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles podrían ser amortizados de una manera más acelerada de la que se tenga contemplada en el Suplemento correspondiente y, por lo tanto, existe el riesgo para los Tenedores de reinvertir las cantidades recibidas derivadas de las amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes para dicho momento, las cuales podrán ser mayores o menores que la Tasa de los Certificados Bursátiles.

#### *Mercado para los Certificados Bursátiles*

El mercado secundario para los Certificados Bursátiles es limitado y existe la posibilidad de que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. Existen diversos factores a los que está sujeto el precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles, como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. La liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente en caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado. Es imposible asegurar que se desarrollará un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que, en caso de desarrollarse, otorgará liquidez a los Tenedores. Por tal motivo, los Tenedores deberán estar preparados para conservar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos. Ni el Fiduciario, ni BBVA Bancomer, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

#### *Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija*

En este caso, los Tenedores tendrán el riesgo de que existan movimientos en los niveles de tasas de interés de mercado que provoquen que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en su momento.

#### *Forma de amortización de los Certificados Bursátiles*

El Fiduciario deberá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones anticipadas de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, esto en apego a los términos de los Certificados Bursátiles y de los correspondientes Contratos de Fideicomiso. Asimismo, los Certificados Bursátiles se deberán amortizar en paralelo a la forma en la que se amorticen los Créditos Hipotecarios, siguiendo la prelación de pagos establecida en los Contratos de Fideicomiso correspondientes a cada Emisión.

Debido a que la información contenida en el presente Prospecto con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento

histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios, no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos sin restricción ni pena alguna. La amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado (i) presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto; y (ii) si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los mismos no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

#### *Subordinación*

El pago de los Certificados Bursátiles está subordinado a que el Fiduciario haya pagado todos los Gastos Mensuales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichos Gastos Mensuales incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

### **3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios**

#### *Administrador*

Conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración, será responsabilidad de BBVA Bancomer la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

El riesgo de que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, podría depender directamente del desempeño y cumplimiento de las obligaciones que BBVA Bancomer tenga como Administrador.

#### *Administrador Sustituto*

Otra posible situación de riesgo podría presentarse en caso de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado o que el Administrador seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración. Es posible afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, derivado de los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al Administrador Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador.

#### *Proceso de Sustitución de Administrador*

Será posible que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, en el caso de que BBVA Bancomer incumpla con sus obligaciones bajo dicho contrato. Es necesario tomar en cuenta el riesgo de que la sustitución de BBVA Bancomer como Administrador podría acarrear costos y retrasos importantes en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto pudiera afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

### *Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza*

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

### *El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fideicomiso*

Dado que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago de los Certificados Bursátiles podría depender del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso.

## **4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios**

### *Solvencia de los Deudores Hipotecarios*

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente ligado al pago que los Deudores Hipotecarios realicen con respecto a sus Créditos Hipotecarios. A su vez, el pago de los Deudores Hipotecarios está relacionado a diversos factores como la situación económica, familiar y de empleo, entre otras. En el caso en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se deteriore, pudieran incumplir sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, pudiendo ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

### *Cartera Vencida*

Deberá registrarse como Crédito Vencido cualquier Crédito Hipotecario con más de 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito. El incremento en la cartera vencida puede afectar de manera negativa la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles como en consecuencia de la afectación a la situación financiera del Fideicomiso respectivo.

### *Deterioro del valor de las garantías*

Cuando ocurran eventualidades que se encuentren fuera de control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural), el valor de los Inmuebles pudiera verse afectado de manera sustancial. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo los Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurriese, y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados, sería necesario ejecutar dichas garantías con un valor deteriorado, causando que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

### *Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios*

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles, deberán tomar en cuenta en su análisis, que BBVA Bancomer no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente Prospecto. Esta información corresponde solo al comportamiento histórico observado hasta la fecha de aportación.

#### *Posible Falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios*

La legislación aplicable de algunas entidades federativas de la República Mexicana dispone que la cesión de créditos hipotecarios deba hacerse ante notario público para que eleve dicha cesión a escritura pública, cuyo primer testimonio deberá ser registrado en los registros públicos de la propiedad correspondientes. BBVA Bancomer tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que sean aportados al Fideicomiso, se hayan otorgado solo en aquellas entidades federativas cuya legislación no requiera que la cesión de créditos hipotecarios sea elevada a escritura pública e inscrita en los registros públicos de la propiedad correspondiente.

#### *Riesgo de Pago de los Seguros*

El Administrador debe contratar y mantener seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios, así como seguros que cubran la posible pérdida del empleo por parte de los Deudores Hipotecarios y, asimismo, los seguros que cubran los daños que puedan sufrir los Inmuebles objeto de cada Crédito Hipotecario, de conformidad con los términos del Contrato de Administración. Es importante que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles consideren el riesgo de que la aseguradora correspondiente no pague el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le haga el Administrador, incluyendo la determinación de procedencia de dicha reclamación por parte de la aseguradora correspondiente, la aplicación de limitaciones a las coberturas contratadas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

#### *Ejecución de Garantías.*

Es de conocimiento de BBVA Bancomer que, en la cobranza de Créditos Hipotecarios pudieran existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inicien para la ejecución de la garantía hipotecaria respectiva y que, en algunos casos, la ejecución de dichas garantías sea obstaculizada por problemas de procedimiento que el Administrador no puede controlar. En procesos largos, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. El Fiduciario sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios, deducidos los gastos en que incurra el Administrador en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen, entre otros, los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

#### *Criterios de Elegibilidad*

Aún y cuando los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso respectivo deban cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión correspondiente, el cumplimiento de dichos criterios de elegibilidad podrá ser revisado por algún tercero. De cualquier forma, el Emisor no puede asegurar que se contará con la estructura o con el personal suficiente para asegurarse de que todos los Créditos Hipotecarios cumplan efectivamente con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión respectivo.

### **5) Posible transferencia de las Constancias**

BBVA Bancomer será siempre el tenedor inicial de las Constancias y, en tanto permanezca como titular de dichas Constancias, tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de

los Créditos Hipotecarios. BBVA Bancomer tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias y, por lo tanto, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que BBVA Bancomer.

#### **6) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria**

El día 29 de agosto de 2007, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, amparó a una persona en contra del artículo 93, primer párrafo, de la LIC (amparo en revisión A.R. 388/2007). Dicha resolución constituye tesis aislada más no jurisprudencia, por lo que no es de aplicación universal y no implica que el artículo 93 de la LIC se haya invalidado en forma general.

Por otra parte, también el día 29 de agosto de 2007, la Suprema Corte de Justicia de la Nación aclaró la jurisprudencia 1ª.J.197/2005, en la cual se resolvió que en términos del primer párrafo del artículo 93 de la LIC, la CNBV está facultada para expedir reglas de carácter general que deberán observar las instituciones de crédito cuando cedan o descuenten su cartera con personas distintas del Banco de México, otras instituciones de crédito o fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico.

Ni el Emisor y BBVA Bancomer pueden asegurar la forma en que se resolverían judicialmente los casos en los que se cuestione la validez y/o aplicabilidad del artículo 93 de dicha LIC. Consecuentemente, existe el riesgo de que si una Emisión contempla cartera cedida o descontada por instituciones de crédito con fundamento en la excepción prevista en el primer párrafo artículo 93 de la LIC, dicha Emisión pueda verse afectada parcialmente por las resoluciones anteriores. De manera enunciativa más no limitativa, los efectos adversos de las citadas resoluciones podrían consistir en: (i) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, cuestionen la validez de la cesión de dicha cartera al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, argumenten que la cartera en cuestión no es separable de la masa de la quiebra del cedente y, por lo tanto, los Tenedores podrían no tener una fuente de pago distinta e independiente de los demás acreedores de BBVA Bancomer; y (iii) que los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios cedidos podrían oponer excepciones de no pago adicionales.

Las anteriores resoluciones de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han sido malentendidas por algunos medios de comunicación y por ciertos actores políticos, pero de un análisis técnico de las mismas se puede concluir que: (i) los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios cedidos seguirán obligados al pago de los mismos, en iguales términos a los pactados, sin que puedan alegar a su favor dichas resoluciones; (ii) dichos Deudores Hipotecarios no deben considerarse legitimados para demandar la inconstitucionalidad del artículo 93 antes citado, ya que se considera que no tienen interés jurídico para impugnar posibles vicios; y (iii) finalmente, el que dichas resoluciones no legitiman per se a los acreedores de BBVA Bancomer para impugnar la cesión objeto de la Emisión de que se trate.

#### **D. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

A la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso emisor no ha realizado ninguna emisión de valores.

#### **E. Documentos de Carácter Público**

La información contenida en este Prospecto y en la solicitud y anexos presentados ante la CNBV y la BMV, podrán ser consultada por los inversionistas a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página electrónica en Internet en la página de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)) y en la página de Internet de la

CNBV ([www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)), pudiendo consultarse el Folleto Informativo en la página de Internet de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer ([www.bancomer.com](http://www.bancomer.com)) en el entendido que ésta última página de Internet no forma parte del presente Prospecto.

La Lic. Fernanda Romo González es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizada en las oficinas de la Compañía ubicadas en Av. Universidad No. 1200, Col. Xoco, México, D.F. 03339, o al teléfono 5621 57 21., con email [relainv@bbva.bancomer.com](mailto:relainv@bbva.bancomer.com)

Nuestra página de Internet es: [www.bancomer.com](http://www.bancomer.com). La información sobre el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores

#### **F. Acontecimientos Recientes**

##### **Decreto y Distribución de Dividendos de BBVA Bancomer**

BBVA Bancomer realizó el primer pago parcial de dividendos decretados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a razón de \$0.2915524037513 por cada acción en circulación.

##### **Venta de AFORE BBVA Bancomer**

El 9 de enero de 2013 se concretó la venta de la subsidiaria Afore BBVA Bancomer a Afore XXI Banorte, por un monto total de 1,734 millones de Dólares, trasladando en esa fecha la administración y control de la sociedad en referencia.

## II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

### *Adquisición de Créditos Hipotecarios*

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer en favor de cada Fideicomiso que sea constituido conforme al Contrato Marco para servir de base a una Emisión, se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión. El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos recibirá, a través del Contrato de Cesión correspondiente, los Créditos Hipotecarios motivo de dicha Emisión.

### *Emisión de los Certificados Bursátiles*

El Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los Certificados Bursátiles, ya que llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en cada Contrato de Fideicomiso. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

### *Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación*

Los recursos serán obtenidos mediante distintas Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. Debido a la naturaleza de dicho Programa, para las distintas Emisiones que se realizarán, se constituirán diversos Fideicomisos cuyo patrimonio estará constituido principalmente de los Créditos Hipotecarios cedidos, de manera onerosa por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo y de aportaciones realizadas por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo, en su caso, para el cual se expedirán las Constancias. Sin excepción alguna, estará prohibido para el Fiduciario otorgarle crédito a BBVA Bancomer o a cualquier otro Fideicomitente, asimismo, tendrá prohibido entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión, y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

### *Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración*

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

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

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

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a BBVA Bancomer como administrador de los Créditos Hipotecarios, en los casos que sean

señalados en el Contrato de Administración y Suplemento correspondientes. En caso de que BBVA Bancomer sea sustituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que le sustituya, misma que será nombrada en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

#### *Pago de Recursos*

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

### **III. EL PROGRAMA**

#### **A. Características del Programa**

##### **Descripción.**

Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple. Mediante este Programa, el Fideicomiso Emisor, puede emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

##### **Clave de Pizarra**

Será determinada para cada Emisión.

##### **Fiduciario Emisor**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple u otra institución fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

##### **Fideicomitente**

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

##### **Monto total Autorizado del Programa**

Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente.

##### **Vigencia del Programa**

5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.

##### **Plazo de Vigencia de cada Emisión**

Será determinado para cada Emisión, en el entendido de que no será menor a 1 (un) año, ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión respectiva.

##### **Valor Nominal**

Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes.

##### **Amortización**

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.

##### **Amortización Anticipada**

De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En los Suplementos correspondientes se especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.

## **Denominación**

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.

## **Garantía**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente.

## **Tasa de Interés**

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre el monto insoluto de los mismos, desde su Fecha de Emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija, variable o cupón cero y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles también podrán colocarse a un precio distinto al de su valor nominal.

## **Sesión de Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de BBVA Bancomer, en su sesión celebrada el 7 de diciembre de 2010, aprobó que la emisión de los Certificados Bursátiles hasta por un monto de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

## **Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente.

## **Calificaciones a ser otorgadas a los Certificados**

Las Agencias Calificadoras asignarán una calificación a los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión, misma que será incluida en el Suplemento correspondiente.

## **Intermediario Colocador**

El Intermediario Colocador del Programa será Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

## **Representante Común**

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

## **Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y en especial, la incluida bajo "Factores de riesgo".

## **Comportamiento de los Créditos Hipotecarios**

El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.

### **Aforo**

Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, pudiendo establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.

### **Patrimonio del Fideicomiso**

Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.

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

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fiduciario correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.

### **Fuente de Pago**

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.

### **Régimen Fiscal Aplicable**

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables 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 los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen legal aplicable.

## **Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del presente Programa, mediante oficio número 153/6937/2013 de fecha 17 de junio de 2013. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del mismo se encuentran inscritos preventivamente, bajo la modalidad de programa de colocación, con el número 3239-4.15-2013-032 en el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

### **Suplementos**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la denominación de los Certificados Bursátiles, el valor nominal, el plazo, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas por el Emisor y el Intermediario Colocador, para cada Emisión, en el Suplemento correspondiente. En cada Suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la Emisión a ser efectuada.

### **Legislación y Jurisdicción Aplicables**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana. La jurisdicción aplicable a los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa será la de los tribunales competentes en el Distrito Federal.

### **Precio de Colocación**

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

### **Depositario**

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

#### **B. Destino de los Fondos**

Se determinará en la Emisión correspondiente al amparo del Programa.

#### **C. Plan de Distribución**

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediario colocador. Con ese carácter, dicha casa de bolsa ofrecerá los Certificados Bursátiles en base a la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación correspondiente.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por instituciones de crédito, instituciones de seguro y fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, compañías de inversión, fondos de pensión y fondos de retiro o de antigüedad, los cuales solo pueden adquirir los Certificados Bursátiles si se les permite de conformidad y en los términos de la ley aplicable.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa también podrán cotizarse entre otros inversionistas, como los sectores de la banca privada o inversionistas extranjeros que participan en el mercado mexicano.

Una vez que la CNBV haya otorgado la autorización que corresponda, el Emisor espera junto con el Intermediario Colocador, realizar una o varias reuniones con inversionistas potenciales, y contactar vía telefónica a dichos inversionistas para efectos de promoción de los Certificados Bursátiles que serán emitidos al amparo del Programa.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Emisor, y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

El mecanismo de colocación vendrá explicado en los Suplementos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares al plan de distribución descrito en esta Sección. Los Certificados Bursátiles se distribuirán a través de una oferta pública utilizando el método de asignación discrecional o a través de una subasta pública, según se determine para cada Emisión. Los términos y la forma de cotización de los Certificados Bursátiles correspondientes de cada Emisión se darán a conocer a través de cada Suplemento respectivo y en el Aviso o Convocatoria correspondientes, según sea el caso.

El Suplemento correspondiente de cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución general que se describe en esta sección.

#### **D. Gastos Relacionados con el Programa**

Los recursos netos obtenidos y los gastos relacionados con cada colocación de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa, se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Los principales gastos relacionados con el Programa, incurridos hasta el momento, ascendieron aproximadamente a \$36,031.70 (treinta y seis mil treinta y un pesos 70/100 M.N.), y derivan de los siguientes conceptos:

\$17,610.00.00 (diecisiete mil setecientos diez pesos 00/100 M.N.) por concepto de derechos de estudio y trámite ante la CNBV.

\$18,421.70 (dieciocho mil cuatrocientos veintiún pesos 21/100 M.N.) por concepto de derechos de estudio y trámite ante la BMV, de los cuales \$2,947.47 (dos mil novecientos cuarenta y siete pesos 47/100 M.N.) corresponden al Impuesto al Valor Agregado,

Todos los gastos que se mencionan, incluyen el Impuesto al Valor Agregado, cuando resulta aplicable.

Todos los gastos del programa serán cubiertos con recursos propios de BBVA Bancomer.

#### **E. Funciones del Representante Común**

(a) El Representante Común representará a los Tenedores y, mediante su firma en el Título que documente cada Emisión de Certificados Bursátiles ratificará que habrá aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley del Mercado de Valores, en las

Disposiciones, así como en el Título que documente cada Emisión y que se reproduzcan en el Suplemento respectivo.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión correspondiente, según sea autorizado por la CNBV, conforme al Título que documente dicha Emisión;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez hecho lo anterior, firmar como representante común en el Título que documente dicha Emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con el Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, e informar a la CNBV, a la BMV y al Indeval, sobre el pago de los intereses conforme al Título que documente dicha Emisión;
- (8) actuar como intermediario frente al Fiduciario, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) Previa instrucción por escrito del Fiduciario, del Fideicomitente o de los Tenedores que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles correspondientes a dicha Emisión que se encuentren en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores cuyo Orden del Día incluya un punto relativo a la ratificación y/o designación de un nuevo representante común, en caso de que ocurra un cambio sustancial en la situación del Representante Común y/o cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cambios sustanciales en la administración del Representante Común; (ii) cambios sustanciales de los accionistas que tengan el control corporativo del Representante Común; (iii) cambios sustanciales de la distribución del capital social del Representante Común; (iv) cambios sustanciales en decremento de la situación económica o financiera del Representante Común, y/o (v) revocación de la autorización para actuar como intermediario financiero.
- (10) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, y demás circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (11) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

(c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documente cada Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

(d) El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

(f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

#### **F. Nombres de Personas con Participación Relevante**

##### ***BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer***

Ernesto Ramón Gallardo Jiménez  
José Arturo Sedas Valencia  
Jaime Carreño Villafaña  
Noemí Zúñiga Cornejo

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

María del Carmen Robles Martínez Gómez  
Nidya Odete Legaspi Ortiz  
Rosa Adriana López Jaimes Figueroa

##### ***Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer***

Ángel Espinosa García  
Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Alejandra González Canto

##### ***Bufete Robles Miaja, S.C.***

Rafael Robles Miaja  
Leopoldo Alfredo Gómez Grassi  
Jorge Jiménez Morales

##### ***Deloitte Touche Tohmatsu / Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.***

Carlos A. García Cardoso

##### ***Relación con los inversionistas***

La Lic. María Fernanda Romo González y el Lic. Jaime Gustavo Carreño Villafaña estarán a cargo de las relaciones con los Tenedores y podrán ser localizados en las oficinas de BBVA Bancomer ubicadas en Av. Universidad No. 1200, Col. Xoco, C.P. 03339, México, D.F. o a los teléfonos 5621-5721, 5621-0207, respectivamente.

## **IV. LA OPERACIÓN DE LA BURSATILIZACIÓN**

### **A. Descripción General**

Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa serán realizadas a través de cada Fideicomiso constituido para tal efecto. Los Créditos Hipotecarios cedidos por BBVA Bancomer constituirán principalmente el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer recibirá una contraprestación por parte del Fiduciario respectivo equivalente a los recursos netos obtenidos del gran público inversionista por la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes. Dichas cesiones que BBVA Bancomer realice al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, estarán documentadas y serán regidas por el Contrato de Cesión que BBVA Bancomer celebre con el Fiduciario para cada Emisión. El Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente. No existe una política mantenimiento de niveles mínimos de efectivo y no se contratan coberturas adicionales para los Créditos Hipotecarios, salvo por las que se indiquen en cada Suplemento Informativo.

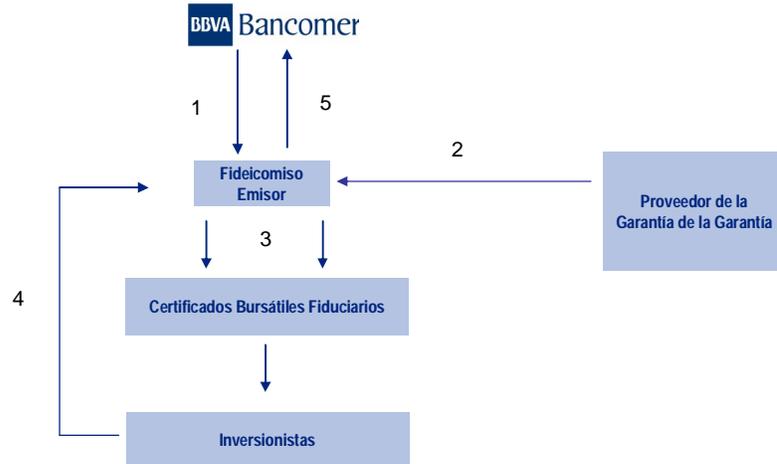
Según se determine en cada uno de los Contratos de Cesión que se celebren para cada una de las Emisiones, todos los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles y de las Constancias servirán para cubrir el importe de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por BBVA Bancomer a favor del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios y accesorios de los mismos. Es responsabilidad del Fideicomitente la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. A fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios. Los Créditos Hipotecarios que sean aportados a cada Fideicomiso deberán cumplir ciertos criterios de elegibilidad que se establecerán en cada Contrato de Cesión y que se encontrarán descritos en los Suplementos correspondientes. De conformidad con los Contratos de Cesión y de Administración, en caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios en su totalidad, BBVA Bancomer deberá sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que efectivamente cumpla con todos los criterios de elegibilidad o, en su caso, por el monto en efectivo.

Las Constancias que sean emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgarán a su titular el derecho a recibir (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emitan, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y demás documentos complementarios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, según lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión. El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Administración respectivo. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la cuenta que se establezca para tal efecto en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

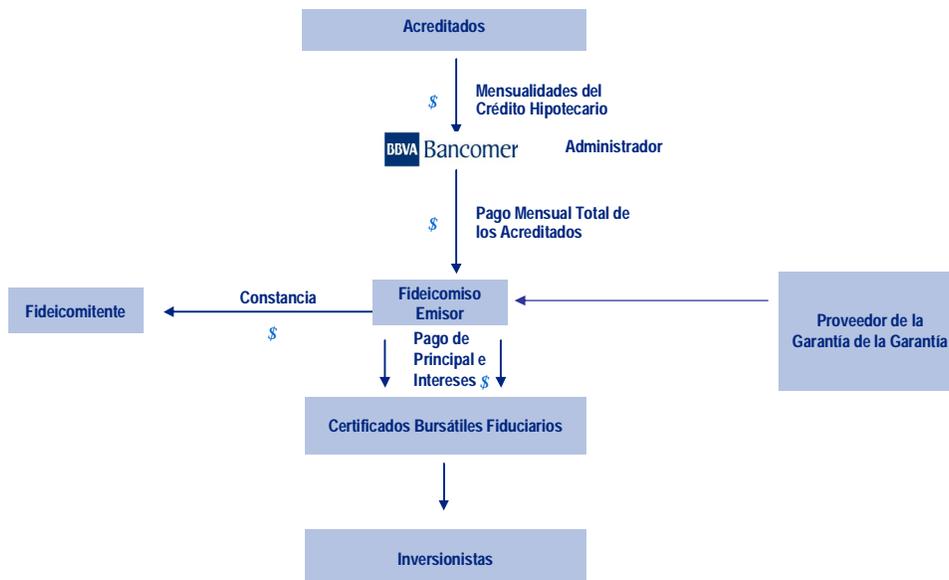
BBVA Bancomer en su calidad de Administrador celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración para cada Emisión al amparo del Programa, mismo que contendrá las bases sobre las cuales el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. BBVA Bancomer no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración. Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. En ninguna situación el Fiduciario

responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos, hasta donde cada uno de ellos alcance, únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso.

La forma en que funcionarán las Emisiones al amparo de este Programa se muestra de manera gráfica a continuación:



1. BBVA Bancomer realiza la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente de acuerdo al Contrato de Cesión respectivo.
2. En adición a la cesión de los Créditos Hipotecarios, las Emisiones podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías, en cuyo caso, el beneficio de dichos Apoyos Crediticios o Garantías serán cedidos por BBVA Bancomer al Fideicomiso respectivo, o dicho Fideicomiso contratará el Apoyo Crediticio o Garantía.
3. El Fideicomiso emite, al amparo del presente Programa y a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles por un monto de principal considerando el aforo que, en su caso, se establezca para cada Emisión.
4. El Intermediario Colocador canaliza los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión al Fideicomiso.
5. Con los recursos de la Emisión, el Fideicomiso pagará la contraprestación a BBVA Bancomer por concepto de cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión.



1. Los pagos de los Créditos Hipotecarios son hechos al Administrador bajo los términos del Contrato de Administración respectivo.
2. El Administrador canaliza los recursos recibidos a la cuenta que al efecto mantenga el Fideicomiso.
3. Cada Fideicomiso podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías, los cuales podrán consistir, entre otros, en seguros de garantía financiera o garantías de pago oportuno. En su caso, el Administrador canaliza los recursos obtenidos por estos conceptos a la cuenta que al efecto mantenga en el Fideicomiso.
4. El Fideicomiso realiza los pagos correspondientes bajo los Certificados Bursátiles con los recursos que le hayan sido entregados por el Administrador.
5. El Remanente es distribuido al tenedor de la Constancia.

El aforo inicial y el aforo objetivo, así como la reserva de intereses que se establezcan para cada emisión., sirven en caso de no haya flujos suficientes para pagar los gastos mensuales, los intereses y en última instancia el principal.

## **B. Patrimonio del fideicomiso**

### **i) Descripción de los Créditos Hipotecarios**

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer en favor de cada Fideicomiso que sea constituido conforme al Contrato Marco para servir de base a una Emisión, se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión. El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos recibirá, a través del Contrato de Cesión correspondiente, los Créditos Hipotecarios motivo de dicha Emisión.

### **ii) Evolución de los activos fideicomitidos**

#### **Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios**

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir con los criterios de elegibilidad señalados en el Contrato de Cesión correspondiente. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato de cesión respectivo.

#### **Información Histórica de la cartera hipotecaria de BBVA Bancomer**

La información histórica de la cartera hipotecaria se actualizará al momento de cada emisión al amparo del programa.

### **iii) Contratos y Acuerdos**

## **1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE MARCO**

El \_\_\_ de \_\_\_\_ de 2013, BBVA Bancomer y el Fideicomiso Emisor celebraron el Contrato Marco con el fin de que, durante la vigencia del Programa, Bancomer (en su carácter de fideicomitente) y el Fideicomiso Emisor (en su carácter de fiduciario) constituyan los Fideicomisos al amparo de los cuales se emitirán los Certificados Bursátiles y serán bursatilizados los activos que, de tiempo en tiempo, sean cedidos de forma onerosa por el Fideicomitente al Fiduciario.

### **1.1. PARTES**

- i. BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- ii. The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

## **1.2. CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS Y EMISIONES**

El Fiduciario se obliga a celebrar Fideicomisos en términos del Contrato Marco a fin de que durante la vigencia del Programa el Fiduciario, con cargo al Fideicomiso correspondiente, lleve a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles que se describan en los Contratos de Fideicomiso respectivos hasta por el monto total autorizado del Programa. La celebración de los Contratos de Fideicomiso y la Emisión de Certificados Bursátiles estarán sujetas a lo siguiente:

- (a) Durante la vigencia del Programa, el Fiduciario y el Fideicomitente, por instrucciones de éste último, celebrarán Contratos de Fideicomiso para la Emisión de Certificados Bursátiles con cargo al Fideicomiso respectivo; en el entendido que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo será cedido o aportado por el Fideicomitente. Cada Emisión se llevará a cabo con las características que se establezcan en el Fideicomiso, los cuales deberán observar lo establecido en el Contrato Marco y en la autorización respectiva otorgada por la CNBV.
- (b) El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.
- (c) A efecto de constituir cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso. Cada Fideicomiso se regirá por los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente; en el entendido que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán acordar todas las modificaciones que consideren necesarias a cada Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas modificaciones no sean contrarias a los términos del Programa y las autorizaciones respectivas de la CNBV o cualquier otra autoridad competente. En cada Fideicomiso los Tenedores de los Certificados Bursátiles respectivos tendrán el carácter de Fideicomisarios y el Fideicomitente tendrá el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la Constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como Fideicomisarios en sucesivos lugares.
- (d) La oferta pública de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo por medio del Intermediario Colocador a través de la BMV. Los Títulos que representen cada Emisión de Certificados Bursátiles deberán ser depositados en Indeval.
- (e) Los Certificados Bursátiles de cada Emisión tendrán las características que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo; en el entendido que cada Emisión podrá contar con distintas series y clases, así como también con los Apoyos Crediticios y Garantías que, en su caso, se determinen en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
- (f) Con anterioridad a cada Emisión, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios respectivos, a efecto de que el Fiduciario ejerza la titularidad de dichos Créditos Hipotecarios y sus accesorios.
- (g) El Fideicomitente se hará responsable por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios que para cada Emisión ceda al Fideicomiso respectivo. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el Contrato de Cesión respectivo.

## **1.5. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

El Contrato Marco se regirá conforme a las leyes federales aplicables en México. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato Marco las partes del Contrato Marco se sometieron en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, y renunciaron en forma expresa a cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder por razón de su domicilio o por cualquier otra causa.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

El Contrato de Fideicomiso es el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de los Certificados Bursátiles.

### **2.1. PARTES**

- iii. Fideicomitente y fideicomisario en último lugar: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- iv. Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- v. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- vi. Representante Común: Será determinado para cada Emisión.

### **2.2. DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCTO DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES**

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión de los Créditos Hipotecarios prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir la Constancia y el monto total obtenido de la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes menos aquellos conceptos que, para cada Emisión, sean previstos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (v.gr. los gastos de emisión o alguna cantidad para la constitución parcial o total de reservas).

Por lo general, una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, cualquier cantidad remanente en el Patrimonio del Fideicomiso será entregada al Fideicomisario en Último Lugar.

### **2.3. CONSTANCIAS**

El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre del Fideicomitente respecto de cada Fideicomiso. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias, el cual podrá ser consultado por el o los Fideicomisarios en Último Lugar. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y, en su caso, a recibir la porción correspondiente a las distribuciones que se lleven a cabo y el remanente en el Patrimonio del Fideicomiso una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo. Generalmente, los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas y dividir las.

### **2.4. FINES DEL FIDEICOMISO**

Los fines principales del Fideicomiso son, entre otros: (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles (los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago), y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, el Fiduciario tendrá todas aquellas facultades y obligaciones que sean necesarias para la consecución de dicha finalidad. En caso de que llegare a presentarse alguna situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones que, por escrito y de manera conjunta, le entreguen el Fideicomitente y el Representante Común.

## **2.5 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

El patrimonio de cada Fideicomiso se integrará, entre otros, con lo siguiente:

- (a) La aportación inicial para constituir el Fideicomiso;
- (b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión;
- (c) Las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario (incluyendo, de ser el caso y sin limitar, el monto del precio de la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso);
- (d) Por las cantidades que sean depositadas en las cuentas del Fideicomiso;
- (e) Por todas las cantidades que sean recibidas con motivo de un Apoyo Crediticio o Garantía, de ser el caso;
- (f) Por los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualquier Inmueble Adjudicado; y
- (g) Por el importe obtenido por la colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente según se expuso anteriormente.

## **2.6. CUENTAS**

El Fiduciario deberá abrir y mantener algunas cuentas a fin de operar, a través de las mismas, los recursos del Fideicomiso y que, generalmente, serán: (i) una cuenta de cobranza en la que sean depositadas todas las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios, y (ii) una cuenta general de la que serán tomados los recursos necesarios para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, para pagar los Gastos de Mantenimiento Mensuales correspondientes, y en su caso, el pago de los remanentes que les correspondan a los tenedores de las Constancias como Fideicomisarios en Último Lugar. En su caso, podrá existir también una cuenta de reserva para mantener una reserva que sirva para el pago a los Tenedores de cualesquiera cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles en caso de que no sean suficientes los recursos existentes en la cuenta general.

## **2.7. INVERSIONES PERMITIDAS**

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente serán invertidas exclusivamente en las inversiones que sean permitidas conforme al Contrato de Fideicomiso.

## **2.8. DISTRIBUCIONES**

En cada fecha de pago de intereses y, en su caso, principal de los Certificados Bursátiles, y con base en la cobranza que se haya realizado en ese periodo a los Deudores Hipotecarios conforme a sus correspondientes Créditos Hipotecarios, el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso de conformidad con el Reporte de Distribución a ser elaborado por el Representante Común.

## **2.9. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN**

El Representante Común tendrá las obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, en las que generalmente estarán, entre otras:

- (a) Guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- (b) Emitir y ofrecer los Certificados Bursátiles;
- (c) Abrir las cuentas que se indiquen en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) Invertir el Patrimonio del Fideicomiso conforme se indique en el Contrato de Fideicomiso; y
- (e) Supervisar al Administrador en los términos del Contrato de Administración.

## **2.10. RESPONSABILIDAD**

Nada en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión o en cualquier otro contrato que se celebre en relación al mismo podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier otra persona con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios.

## **2.11. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

El Contrato de Fideicomiso se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, las partes se generalmente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

### **3. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN**

El Contrato de Cesión es el contrato que será celebrado para cada Emisión y conforme al cual el Fideicomitente cederá onerosamente al Fiduciario los Créditos Hipotecarios correspondientes.

Es muy importante aclarar que en forma simultánea a la celebración del Contrato de Cesión, BBVA Bancomer, en su carácter de administrador, y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, celebrarán el Contrato de Administración, mediante el cual el Cedente se obliga a mantener la administración de los Créditos Hipotecarios que, por medio del Contrato de Cesión, son cedidos al Fideicomiso. Puesto que conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, el Cedente mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y en términos de lo dispuesto por el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los códigos civiles de las demás entidades federativas de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios mediante el Contrato de Cesión es perfecta sin necesidad de notificar la misma al Deudor Hipotecario o de inscripción en registro público.

Las características del Contrato de Cesión son las siguientes:

#### **3.1. PARTES**

- Cedente: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Cesionario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Representante Común: Se definirá en cada emisión.

#### **3.2. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, el Cedente cede y transmite irrevocablemente al Fideicomiso los Créditos Hipotecarios correspondientes, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Cesionario adquiere en esa misma fecha dichos Créditos Hipotecarios.

#### **3.3. CONTRAPRESTACIÓN**

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión de los Créditos Hipotecarios prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir la Constancia y el monto total obtenido de la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes menos aquellos conceptos que, para cada Emisión, sean previstos en el Contrato de Fideicomiso, en la Instrucción de Emisión y en el Contrato de Cesión (v.gr. los gastos de emisión o alguna cantidad para la constitución parcial o total de reservas).

#### **3.4. ACEPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO Y LOS DOCUMENTOS ADICIONALES**

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente entregará jurídicamente los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios cedidos en favor del Cesionario. Asimismo, en ese acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador.

#### **3.5. DECLARACIONES DE BBVA BANCOMER RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

En cada Contrato de Cesión, BBVA Bancomer otorgará algunas declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios cedidos, y su responsabilidad se limitará a que las mismas sean correctas. El

incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. Entre las declaraciones del Cedente que generalmente se otorgarán, podrán estar, entre otras:

Que el Cedente es el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios;

Que cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado;

Que los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales aplicables; y

Que cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o se encuentran en proceso de inscripción, y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.

### **3.6. REEMPLAZO DE CRÉDITOS NO ELEGIBLES**

*El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en caso de que BBVA Bancomer no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en el Contrato de Cesión, el reembolso de la proporción de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo de conformidad con lo que al efecto se establezca en el Contrato de Cesión.*

### **3.7. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

El Contrato de Cesión se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Cesión, las partes se generalmente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

#### **4. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

El Contrato de Administración es el contrato conforme al cual el fiduciario contratará a BBVA Bancomer para que este lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Emisión.

Las características generales del Contrato de Administración son las siguientes:

##### **4.1. PARTES**

- Administrador: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Representante Común: Se definirá en cada emisión.

##### **4.2. ADMINISTRACIÓN**

Mediante el Contrato de Administración, el Fiduciario contratará a BBVA Bancomer para la prestación de los servicios de administración y cobranza respecto de los Créditos Hipotecarios.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas de cada Contrato de Administración, el Fiduciario le otorgará al Administrador una comisión mercantil sin representación en los términos de lo dispuesto por los artículos 283 y 284 del Código de Comercio; conforme a lo anterior, el Fiduciario otorgará al Administrador todas las facultades que sean necesarias para cumplir con su encargo. Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios, y (ii) cualquier Inmueble Adjudicado, conforme los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador deberá realizar los servicios de administración y cobranza de acuerdo con los términos de cada Contrato de Administración, en el entendido que el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de conformidad con las políticas de cobranza que de tiempo en tiempo aplique para la cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará facultado para contratar subcontratistas en la prestación de los servicios de administración y cobranza, de conformidad con los términos que al efecto se establezcan en el Contrato de Administración respectivo.

##### **4.3. COBRANZA**

Las políticas de cobranza que deberá observar el Administrador para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios estarán sujetas a lo que se establezca en el Contrato de Administración correspondiente y a las políticas de administración que aplique el Administrador para la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

##### **4.4. SEGUROS**

Según se establezca para cada Contrato de Administración, el Administrador podrá pagar con recursos propios, por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un seguro de daños, un seguro de vida e incapacidad y un seguro de desempleo respecto de cada Inmueble en el cual se señale al Fiduciario como primer beneficiario; en el entendido que los desembolsos que sufra el administrador con motivo de lo anterior le serán reembolsados por el Fiduciario. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los seguros descritos con anterioridad deberá ser depositada en las cuentas del Fideicomiso.

#### **4.5. CRÉDITOS HIPOTECARIOS VENCIDOS**

El Administrador deberá llevar a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración.

#### **4.6. REPORTES**

El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común y a las demás personas a que se refiera el Contrato de Administración respectivo, un reporte en el que establecerá la información de la cobranza realizada durante el periodo respectivo.

#### **4.7. RESPONSABILIDAD**

Nada en este Contrato establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios. El Administrador será responsable de su actuación bajo el Contrato de Administración y de la actuación de cualquier persona a la que le subcontrate cualquiera de sus obligaciones.

#### **4.8. ADMINISTRADOR SUSTITUTO**

Conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Administración, el Fiduciario podrá iniciar un procedimiento para sustituir al Administrador (y requerirá del consentimiento del Representante Común).

En caso de sustitución del Administrador, la entidad designada como Administrador Sustituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como institución de crédito conforme a la LIC, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia, a juicio del Fiduciario, en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del presente Contrato, (v) cumplir con los requisitos de SCV-SHF para la operación del Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, (vi) cumplir con los requisitos de Genworth para la operación del Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, (vii) contar con un capital contable no menor a US\$10'000,000.00 (diez millones de Dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y (viii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

#### **iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

No existe a la fecha de este Prospecto algún proceso judicial, administrativo o arbitral que se considere relevante en contra del originador o administrador.

#### **C. Estimaciones Futuras**

Las estimaciones sobre el desempeño futuro de los activos fideicomitidos, así como los posibles escenarios de pago serán determinados en el suplemento correspondiente.

**Las estimaciones futuras serán se determinarán al momento de cada emisión al amparo del presente programa.**

#### **D. Fideicomitentes u Originadores**

BBVA Bancomer está posicionado como uno de los participantes en el mercado de administración de activos hipotecarios residenciales con mayor influencia en México, además de mostrar las cualidades necesarias para desarrollarse como uno de los administradores de activos más competentes de la industria. Así mismo se cuenta con una clasificación de “Excelente” como Administrador de Activos Hipotecarios Residenciales otorgada por Standard & Poor’s. El sustento de dicha calificación, se anexa en el Prospecto de emisión.

El negocio de originación y administración de créditos hipotecarios residenciales es operado por la división de Banca Hipotecaria, una unidad del banco especializada en productos hipotecarios dirigidos a todos los segmentos socioeconómicos. La organización cuenta con un excelente nivel de automatización de funciones en la administración de activos apoyada por sistemas completamente integrados, un equipo gerencial con sólida experiencia en el mercado, un claro compromiso con la capacitación de sus empleados, procedimientos exhaustivamente documentados y fuertes controles internos.

#### **Historia y Desarrollo**

BBVA Bancomer actuará como Fideicomitente de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo sean constituidos para llevar a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles mediante Oferta Pública en el Mercado de Valores.

BBVA Bancomer tiene sus antecedentes en la constitución del Banco de Comercio, S.A. en la Ciudad de México en 1932. En 1977, las distintas instituciones que formaban Banco de Comercio fueron consolidadas en banca múltiple, bajo el nombre de Bancomer.

Bancomer, al igual que la mayoría de los otros bancos comerciales mexicanos, fue nacionalizado el 1 de septiembre de 1982. A finales de la década de los ochenta, se generaron una serie de medidas para desregular el sistema financiero mexicano por parte del Gobierno Federal. Este proceso de desregulación terminó en 1991 con la reprivatización de los bancos comerciales, incluyendo a Bancomer.

En octubre de 1991 un grupo de inversionistas mexicanos que reunía accionistas mayoritarios de Valores Monterrey Aetna, S.A. de C.V. (VAMSA), adquirió 56% de las acciones en circulación de Bancomer en \$8,564 millones de pesos (en términos nominales).

Grupo Financiero Bancomer, S.A. de C.V. (GFB) se formó el 16 de diciembre de 1991 con el fin de adquirir y mantener el control de Bancomer y otras instituciones financieras. Posteriormente, GFB incrementó la tenencia accionaria de Bancomer a través de dos ofertas públicas y compras de acciones en el mercado. En mayo de 1993, el Gobierno Federal intercambió su participación de 23% que tenía en Bancomer por acciones de GFB, representando una participación de 21%. Estas

transacciones, junto con otras compras privadas de acciones, dieron a GFB el control en el capital de Bancomer cercano al 100%.

En julio de 2000, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”) adquirió el control de GFB, cuya denominación social cambió al nombre de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. (“GFBB”) en agosto de 2000. Como parte de esta transacción, Grupo Financiero BBV-Probursa, S.A. de C.V. (BBV-Probursa), tenedor de la mayor parte del capital social de otro banco comercial que era BBV-México (Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-Probursa), fue fusionada con GFB. Previo a la fusión, BBVA realizó una contribución, en efectivo, al capital de BBV-Probursa de \$13,825 millones de pesos (en términos nominales). Como resultado de dicha contribución, BBVA obtuvo aproximadamente 30% de participación en el capital social de GFBB, no obstante, manteniendo el control operativo de GFBB.

Una vez concluida la fusión con BBV-Probursa, GFBB asignó de los \$13,825 millones de pesos, \$11,299 millones de pesos (en términos nominales) a Bancomer y \$1,784 millones de pesos (en términos nominales) a BBV-México, mediante la suscripción de capital en ambas instituciones. El saldo restante de \$742 millones de pesos (en términos nominales) permaneció en GFBB.

El 16 de agosto de 2000 surtió pleno efecto la fusión de GFBB como fusionante y BBV-Probursa como fusionada. Como consecuencia, GFBB quedó integrado por las siguientes entidades financieras:

Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Casa de Bolsa Bancomer, S.A. de C.V.  
Casa de Bolsa BBV-Probursa, S.A. de C.V.  
Seguros Bancomer, S.A. de C.V.  
Seguros BBV-Probursa, S.A. de C.V.  
Fianzas Probursa, S.A. de C.V.  
Crédito Familiar, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado  
Pensiones Bancomer, S.A. de C.V.

Asimismo, en agosto de 2000, GFBB adquirió Banca Promex, S.A., Institución de Banca Múltiple (Promex), un banco con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, quedando formalizada la fusión entre Bancomer como fusionante y Promex como fusionada el 6 de octubre de 2000.

Con fecha 23 de octubre de 2000, se llevaron a cabo las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Bancomer y BBV-México, en las que se tomaron los respectivos acuerdos de escisión y fusión, los que surtieron pleno efecto el 14 de diciembre de 2000. Mediante los mencionados actos corporativos, permanecen las dos instituciones de crédito como entidades integrantes del Grupo con facultades diversas, pero complementarias.

De igual forma, en las asambleas de referencia se acordó, con efecto a partir del 19 de enero de 2001, el cambio de denominación de Bancomer, S.A., por la de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y la de BBV-México, S.A. por la de BBVA Bancomer Servicios, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BBVA Bancomer, celebrada el 31 de agosto de 2001, se aprobó la fusión de esta institución como entidad fusionante con Inmobiliaria Bancomer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Promex, S.A. de C.V., Inmobiliaria Procorp, S.A. de C.V., Properiférico, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Pro Río San Ángel, S.A. de C.V. como entidades fusionadas.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de octubre de 2001, se tomaron los acuerdos para convertir a BBVA Bancomer en una institución de banca múltiple filial, así como para reformar integralmente sus estatutos, con el propósito de reflejar dicha calidad específica y ajustarlos a las reformas de la LIC, publicadas en el DOF el 4 de junio de 2001. Dicha conversión

fue autorizada por la SHCP el 9 de mayo de 2002. De este modo, el 28 de junio de 2002, BBVA Bancomer se convirtió en sociedad controladora filial como consecuencia de que BBVA International Investment Corporation (BBVAIIC), entidad subsidiaria al 100% de BBVA, alcanzó a detentar 51% de las acciones representativas de su capital social. Finalmente, se inscribieron el 18 de marzo de 2003 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, motivo por el cual en esa fecha quedó formalizada dicha conversión.

En el mes de enero del 2005, el Grupo Financiero BBVA Bancomer adquiere la Sofol hipotecaria más grande del mercado, Hipotecaria Nacional. Con ello se consolidó la red hipotecaria del banco con la de Hipotecaria Nacional conformada, en su momento, por 120 sucursales especializadas y se integran los balances y procesos de la institución adquirida a los balances y procesos de BBVA Bancomer.

Previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público otorgada el 22 de julio de 2009, BBVA, de nacionalidad española, aumentó su participación directa en el Grupo Financiero BBVA Bancomer a 99.97%, motivo por el cual resultó ser la nueva Institución Financiera del Exterior del Grupo que controla a Bancomer.

El 8 de abril de 2009, se tomaron los respectivos acuerdos de fusión de BBVA Bancomer, S.A., como sociedad fusionante que subsistió, y BBVA Bancomer Servicios, S.A. como sociedad fusionada que se extinguió, mismos acuerdos de fusión que surtieron plenos efectos el 1 de agosto de 2009, después de haberse obtenido la correspondiente autorización de la Junta de Gobierno de la CNBV.

El 27 noviembre de 2012, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. acordó con Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. el plan de venta de acciones de Afore BBVA Bancomer, S.A. de C.V. El cierre de la operación quedó sujeto a la obtención de la autorización tanto de la Comisión Nacional de Ahorro para el Retiro (CONSAR) como de la Comisión Federal de Competencia (COFECO), mismas que fueron otorgadas en noviembre y diciembre de 2012 respectivamente. Con ello, la venta se formalizó el 9 de enero de 2013 por un monto total de 1,734 millones de dólares, y en esa misma fecha fue trasladada la Administración y control de la Sociedad.

### **Actividad principal**

A la fecha del presente Prospecto, BBVA Bancomer es un banco multipropósito con responsabilidad limitada constituida bajo las leyes mexicanas. BBVA Bancomer ofrece una amplia gama de servicios bancarios, de valores y servicios financieros a más de 449,873 empresas y entidades gubernamentales, así como a más de 20 millones de clientes particulares en todo México.

Al 31 de diciembre del 2012, tenía activos totales de Ps.1,263,699 millones, los depósitos totales (incluyendo bonos bancarios) de Ps.671,625 millones, y con un capital contable de Ps.117,269 millones. En 2012, la utilidad neta fue de Ps.23,193 millones. De acuerdo a las cifras al 31 de diciembre de 2012, con base en el total de activos, créditos y depósitos, fuimos el primer banco en México.

Cifras al cierre del 2012 muestran que BBVA Bancomer distribuyó productos y servicios a lo largo de la República Mexicana para todas las unidades de banca a través de una red nacional de 1,797, sucursales 7,733 cajeros automáticos y 125,252 terminales punto de venta (TPV's), así como a través del teléfono móvil y de Internet. Aproximadamente el 84% de las transacciones bancarias se completaron los medios electrónicos, principalmente a través de los cajeros automáticos y banca móvil e internet.

### **E. Deudores relevantes**

No existen deudores relevantes respecto de los cuales dependa el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso. A la fecha del presente Suplemento ninguno de los Acreditados representa más del 20% (veinte por ciento) de los pagos adeudados por concepto de los Créditos Hipotecarios.

## **F. Administradores u Operadores**

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer fungirá como administrador de la cartera de créditos hipotecarios a ser fideicomitados en cada emisión.

BBVA Bancomer es la principal subsidiaria de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V., la duración como sociedad es indefinida. Su modelo de negocios consiste en una distribución segmentada por tipo de cliente con una filosofía de control de riesgo y un objetivo de crecimiento y rentabilidad de largo plazo. Su oficina principal se encuentra ubicada en Avenida Universidad #1200, Col. Xoco, C.P. 03339, México, D.F., y su número telefónico central es (55) 5621-3434.

El banco cuenta con la mayor red de distribución a nivel nacional, y está posicionado como la operación bancaria líder en México:

Para beneficio de cada Fideicomiso que se constituya para la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa, BBVA Bancomer llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y los Inmuebles Adjudicados en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera y los Criterios de Administración de BBVA Bancomer.

La experiencia de BBVA Bancomer en la administración de cartera hipotecaria es muy amplia al tener un volumen de operaciones de los más importantes en el país gracias a que cuenta con personal altamente especializado en la materia y diversas áreas distribuidas estratégicamente a lo largo del país, asimismo cuenta con sistemas avanzados que le permiten la administración electrónica de todas sus operaciones en este segmento de mercado.

Actualmente, BBVA Bancomer atiende y provee una gran variedad de productos hipotecarios tanto a clientes individuales, atendidos a través de la red comercial (1,771 oficinas) y a clientes desarrolladores de vivienda a través de la Banca de Empresas que cuenta con 12 sucursales especializadas.

La adquisición en enero de 2005 por parte del Grupo de Hipotecaria Nacional y su posterior integración a BBVA Bancomer, permitió la unificación operativa incluyendo sistemas de calificación de crédito, circuitos de autorización y delegación, procesos de recuperación y cobro, aprovechando las fortalezas de cada entidad, lo que repercutió positivamente en la comercialización y servicio a clientes.

A continuación se describen las principales metodologías del negocio hipotecario de BBVA Bancomer:

### **Organización**

La Red Comercial, que reporta directamente a la Dirección General del Grupo es la responsable de ofrecer los productos hipotecarios para los clientes particulares utilizando ejecutivos especializados en su amplia red de sucursales.

La Banca de Empresas es una unidad de negocio que también reporta directamente a la Dirección General del Grupo y ofrece productos para los desarrolladores de vivienda a través de una red de ejecutivos (392) y sucursales especializada (101).

Las áreas de admisión, avalúos y cobranza son independientes del área de ventas

Las áreas centrales de BBVA Bancomer que participan plenamente en el proceso hipotecario son:

- DRMin (Dirección de Riesgo Minorista) que tiene bajo su responsabilidad las funciones de admisión, seguimiento y recuperación de la cartera hipotecaria con independencia de las áreas de ventas.
- UAIR (Unidad de Administración Integral de Riesgos) Tecnología y Metodologías que tiene bajo su responsabilidad las funciones de generación de modelos de riesgos.
- Operación Central que tiene bajo su responsabilidad la mesa de control de recuperación.

### **Originación**

Créditos hasta por 1 millón de pesos, la admisión se realiza mediante un algoritmo que incorpora:

- Score de perfil económico
- Capacidad de pago
- Experiencia crediticia

Los modelos de originación, precios y políticas son calibradas con una Base de Datos de 343,000 créditos que abarcan:

- Historia extensa, incluyendo datos de recuperación de cartera en la crisis,
- Diversos segmentos de clientela
- Gama amplia de productos

Todo crédito mayor a \$ 1 millón de pesos debe ser revisado por el personal especializado en el negocio hipotecario

La cartera que ingresa por sucursales está fuertemente concentrada en personas que son clientes del grupo y que cuentan con historial crediticio.

Los ingresos de la cartera originada por sucursales son comprobables mediante:

- Estados de cuenta,
- Recibos de nómina y
- Declaraciones fiscales.

Todo avalúo es realizado directamente por valuadores y unidades de valuación de vivienda de BBVA Bancomer, mismo que cuenta con una amplia cobertura geográfica y de peritos

### **Cobranza**

La estrategia de cobranza sigue cuatro ejes:

- Domiciliación,
- Call Center por moras tempranas y casos con potencial de reincidencia
- Centro Especial de Recuperación para visitas domiciliarias desde la mora 1 según calificación de riesgo
- Jurídico para casos que llegan a 5 pagos vencidos

A excepción de la mayoría de los créditos con una mora, siempre se combinan las acciones del Call Center con las de los Centros Especiales de Recuperación y las de jurídico

Cuenta con una cobertura geográfica en todas las plazas del país donde hay crédito

Apoya su modelo de seguimiento en una base de datos de 343,000 créditos

Cuenta con ISO 9000 y con la calificación de “EXCELENTE” como administrador hipotecario por parte de S&P

Capital social suscrito y pagado de Grupo Financiero BBVA Bancomer y su estructura accionaria al cierre de cada año (cifras en pesos nominales)

	2012	2011	2010
Capital Social Suscrito	1,020,426,750	1,020,426,750	1,020,426,750
Capital Social Pagado	1,020,426,750	1,020,426,750	1,020,426,750
Monto de Inversión Extranjera	1,020,082,738.29	1,020,081,122.06	1,020,081,019.98
Número total de Acciones	9,276,606,822	9,276,606,822	9,276,606,822
Valor Nominal	.11	.11	.11
Capital Social Fijo	458,815,031	458,815,031	458,815,031
Capital Social Variable	561,611,719	561,611,719	561,611,719
% de Inversión Extranjera	99.97%	99.97%	99.97%
Número de Acciones Neutras	0	0	0

La siguiente gráfica indica el tamaño, composición y crecimiento de los créditos administrados por el Administrador.



<b>Balance General (Millones de Pesos)</b>			
	1T 11	1T 12	1T 13
<b>Vivienda Total</b>	<b>141,280</b>	<b>148,186</b>	<b>152,089</b>
Media y Residencial	113,364	123,883	130,950
Vivienda de Interés Social	27,916	24,303	21,140

Durante los últimos tres ejercicios sociales, las políticas y procedimientos aplicables a las carteras administradas son las mismas que se dan para la cartera propia, realizando la cobranza bajo una estrategia que aplica a cada caso en función del riesgo del cliente. Al respecto, no existen cambios importantes salvo por la integración en 2013 de una sola área de recuperación todos los portafolios minoristas.

Para evitar cobros indebidos el Administrador cuenta con un área de contabilización especial que lleva a cabo el registro de los pagos de cada portafolio. La operación es automática e identifica cada crédito por bursatilización. Esta área lleva a cabo la conciliación y emite los reportes correspondientes.

### **Calificación de Standard & Poor's**

La calificación de "EXCELENTE" que el pasado 2 de diciembre de 2011 otorgó Standard & Poor's, S.A. de C.V. a BBVA Bancomer como "Administrador de Créditos Hipotecarios Residenciales" se muestra en el *Anexo F. Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.*

### **Historia y Desarrollo de la Compañía**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013, en la sección 2.1 – La Emisora "Historia y Desarrollo de la Emisora", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

### **Estrategia general del negocio**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013 en la Sección 2.1.1 – La Emisora "Estrategia general del negocio (evolución de los productos y servicios ofrecidos)", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

### **1. Canales de Distribución y productos**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013, en la Sección 2.3 – La Emisora "Productos", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

de 2013, en la Sección 2.1.1.2 – La Emisora "Precios y Comisiones", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **2. Efecto de leyes y disposiciones sobre el desarrollo del negocio**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013, en la Sección 2.1.1.2 – La Emisora "Efecto de leyes y disposiciones sobre el desarrollo del negocio", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **3. Eficiencias operativas**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013, en la Sección 2.1.1.3 – La Emisora "Eficiencias Operativas", mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El banco cuenta con procedimientos operativos muy bien diseñados que aseguran un enfoque sumamente proactivo y sistemático para realizar funciones tales como cobranza, adjudicación de

garantías hipotecarias, servicio al cliente y mitigación de riesgos operativos, incluyendo planes de contingencia y de continuidad del negocio completamente documentados, y adecuadamente probados. Así mismo se ajusta a estándares de procedimientos acordes a buenas prácticas internacionales gracias a su afiliación con su controladora, basada en España: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. Esto significa que el negocio cuenta con el respaldo de las operaciones y servicios de la gran infraestructura del grupo, como su red de sucursales e infraestructura tecnológica.

BBVA Bancomer es el mayor originador y administrador privado de hipotecas en México, líder en originación con 24,564 millones de pesos en 2012 y administrador del mayor portafolio de hipotecas con 150,882 millones de pesos a diciembre de 2012.

La cartera hipotecaria individual vigente ha mostrado crecimientos constantes a lo largo de los años. La madurez propia del portafolio se refleja en una elevada tasa de amortización, limitando así la variación anual del portafolio. Sin embargo, la tasa de crecimiento de la nueva originación ha sido dinámica, al tiempo que se ha incrementado el valor medio por hipoteca.

#### **G. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores**

Otros terceros obligados con el Fideicomiso se determinarán al momento de cada emisión al amparo del programa.

## **V. ADMINISTRACIÓN**

### **A. Auditores externos**

Por el período 2008-2012, BBVA sometió a concurso la contratación de los servicios de auditoría externa. Con fecha 22 de Julio de 2008, el Consejo de Administración del Banco ratificó al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. como auditor externo de los Estados Financieros por los siguientes cinco años.

Durante los últimos seis ejercicios, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma en México asociada a Deloitte, ha dictaminado los estados financieros del Banco, lo anterior de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a instituciones de crédito que establece la CNBV, y ha emitido sus opiniones sin salvedades, abstenciones o negativas.

En adición a la regulación aplicable, el Banco ha establecido políticas corporativas para la contratación de despachos de auditores externos, en las que, al igual que la regulación aplicable, se establecen limitaciones para su participación en servicios adicionales, en cuyo caso se requiere que sean autorizados previamente por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración.

Por disposiciones legales, los estados financieros tanto del Banco, como del Grupo y Compañías Subsidiarias, deben de ser Dictaminados anualmente. Cabe señalar que debido al volumen de operaciones y al tamaño del Grupo, la presencia de los auditores externos es permanente.

Durante 2008, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. realizó trabajos distintos a los de auditoría, relacionados principalmente con la elaboración de los dictámenes fiscales.

El importe de los honorarios pagados al auditor externo por servicios distintos a los de auditoría fue de aproximadamente \$2 millones de pesos, los cuales representaron 12% de las erogaciones del Banco al despacho de auditoría externa.

### **B. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el día 24 de abril de 2013, en la sección 4.2 – La Emisora “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **C. Administradores y accionistas**

De acuerdo a la Ley Mexicana de Bancos, el Consejo de Administración de los bancos mexicanos filiales de instituciones financieras en el exterior debe de estar compuesto de un mínimo de cinco y un máximo de 15 consejeros, de los cuales, al menos un 25% debe de ser independiente. Debe de haber un consejero suplente asignado para cada consejero propietario. Los consejeros independientes deben de tener también suplentes con el mismo carácter. No más de un tercio de los miembros del Consejo deben de ser empleados del Banco.

El 28 de febrero de 2013, los accionistas de BBVA Bancomer votaron para elegir a los miembros de su Consejo de Administración. Este último, se reúne por lo menos cada tres meses y es presidido por Luis Robles Miaja, quien es el Presidente del Consejo de Administración del GFBB.

Nombre y posición	Antigüedad en Consejo GFBB	Empresas en las que colabora	Grado de Estudios	Edad
Consejeros propietarios:				
1) Luis Robles Miaja (Presidente)	11	Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V	Abogado Escuela Libre de Derecho	52
2) Fernando Gerardo Chico Pardo*	3	PROMECAP, S.C. y Aeropuertos Del Sureste, S.A. Presidente y Director General.	Licenciatura en Administración de Empresas.	61
3) Alberto Bailleres González	20	Industrias Peñoles, S.A. de C.V. (Grupo Bal) Presidente Ejecutivo.	PhD Economía ITAM	81
4) Alejandro Burillo Azcárraga*	7	Grupo Pegaso, S.A. de C.V. Presidente		61
5) Pablo Escandón Cusi*	6	Grupo Nadro, S.A. de C.V., Presidente y Director General	Administrador Emp. Esp Finanzas por Georgetown U.; M. Alta Dirección de Empresas IPADE	69
6) José Antonio Fernández Carbajal	20	Fomento Económico Mexicano, S.A. de C.V. Presidente y Director General.	Ing. Industrial y de Sistemas ITESM; MA ITESM	59
7) Francisco González Rodríguez	11	BBVA Presidente del Consejo de Administración	Lic. Ciencias Económicas U. Complutense (Madrid)	68
8) Ricardo Guajardo Touché*	20	BBVA Bancomer, S.A. Presidente del Comité de Auditoría.	Ing. Electricista ITESM; MD California U.; BS Electrical Engineer Wisconsin U.	64
9) José Francisco Gil Díaz	2	Telefónica Data México, S.A., Presidente Ejecutivo	Doctorado en Economía en la Universidad de Chicago	69
10) Ángel Cano Fernández	3	BBVA Consejero Delegado	Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales Universidad de Oviedo.	51



Consejeros Suplentes:				
1) Vicente Maria Rodero Rodero (Vicepresidente)	0	BBVA Bancomer, S.A. Director General	Ingeniero Industrial en la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao.	55
2) Ignacio Deschamps González	5	BBVA Director General de Banca Retail.	Ingeniero Industrial IPN; Master of Engineering Administration The George Washington U.	50
3) Jaime Serra Puche*	5	SAI Consultores, S.C. Socio Fundador y Director	Lic. en Ciencias Políticas y Admón. Pública UNAM; M Economía Col. de Mex. PhD Economía Yale U.;	62
4) Arturo Manuel Fernández Pérez	18	Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) Rector	Economista ITAM; MD y PhD en Economía Chicago U.	59
5) José Fernando De Almansa y Moreno-Barreda*	9	Telefónica, S.A. Consejero	Lic. en Derecho U. de Deusto (Bilbao)	65
6) Andrés Alejandro Aymes Blanchet*	11	Socio de Aymes y Asociados Consultoría en Eficiencia	Lic. Relaciones. Industriales U. Iberoamericana; M. Alta Dirección de Empresas IPADE	73
7) Carlos Salazar Lomelín	7	Coca Cola Femsa, S.A. de C.V., Presidente Ejecutivo y Director General	Lic. Economía ITESM; MA ITESM; Postgrados en IPADE y extranjero	62
8) Manuel Castro Aladro	3	BBVA Director General Riesgos	Lic. en Ciencias Económicas y Empresariales Universidad Pontificia Comillas (ICADE). International Executive MBA School of Business, University of Chicago.	46
9) Fernando Gutiérrez Junquera	0	BBVA Director Adjunto al Presidente	Doctor en la Carrera de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid.	56
10) Bárbara Garza Lagüera Gonda*	20	Coca Cola Femsa, S.A. de C.V. Consejera y accionista y Vocal de Fundación Cultural Bancomer	Administrador de Empresas ITESM; MA ITESM	53

\* Consejeros independientes

José Fernando Pío Díaz Castañares (Secretario) .....	10	Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V	Abogado Escuela Libre de Derecho	49
--	----	---	----------------------------------	----

Alfredo Aguirre Cárdenas	1	Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V	Lic. Derecho U. Anáhuac	63
--------------------------	---	---	-------------------------	----

Algunas de las empresas enunciadas en las que colaboran los consejeros o en las que han participado nuestros principales directivos prestan servicios al Banco y/o mantienen una relación como usuarios de crédito o depositantes de la Institución. En ningún caso, las operaciones con estas empresas superan los límites establecidos en el marco legal aplicable.

Los integrantes del Comité Directivo son designados por el Director General, con base en las facultades que el Consejo de Administración le ha conferido. A partir del 1 de enero de 2007, los miembros del Comité Directivo, a excepción del Director General, son empleados de BBVA Bancomer Operadora, S.A. de C.V.

Conforme a la LIC, en el caso de las instituciones de banca múltiple, cuando 99% o más de los títulos representativos del capital social sean propiedad de una controladora filial, ésta podrá determinar libremente el número de consejeros, la cual en ninguno de los casos podrá ser inferior a cinco.

Por consejero independiente deberá entenderse a la persona que sea ajena a la administración de la institución de banca múltiple respectiva, y que reúna los requisitos y condiciones que determine la comisión nacional bancaria y de valores, mediante disposiciones de carácter general, a que se refieren los artículos 22 y 45-k de la LIC, en las que igualmente se establecerán los supuestos bajo los cuales se considerara que un consejero deja de ser independiente para los efectos de estos artículos.

En ningún caso podrán ser consejeros independientes:

- i. Empleados o directivos de la institución;
- ii. Personas que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 73 de esta ley, o tengan poder de mando;
- iii. Socios o personas que ocupen un empleo, cargo o comisión en sociedades o asociaciones importantes que presten servicios a la institución o a las empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial del cual forme parte esta.

Se considera que una sociedad o asociación es importante cuando los ingresos que recibe por la prestación de servicios a la institución o al mismo grupo empresarial del cual forme parte esta, representan más del cinco por ciento de los ingresos totales de la sociedad o asociación de que se trate;

- iv. Clientes, proveedores, prestadores de servicios, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una sociedad que sea cliente, proveedor, prestador de servicios, deudor o acreedor importante de la institución.

Se considera que un cliente, proveedor o prestador de servicios es importante cuando los servicios que le preste la institución o las ventas que aquel le haga a esta representen más del diez por ciento de los servicios o ventas totales del cliente, del proveedor o del prestador de servicios, respectivamente. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante cuando el importe de la operación respectiva sea mayor al quince por ciento de los activos de la institución o de su contraparte;

- v. Empleados de una fundación, asociación o sociedad civiles que reciban donativos importantes de la institución.

Se consideran donativos importantes a aquellos que representen más del quince por ciento del total de donativos recibidos por la fundación, asociación o sociedad civiles de que se trate;

- vi. Directores generales o directivos de alto nivel de una sociedad en cuyo consejo de administración participe el director general o un directivo de alto nivel de la institución;

- vii. Directores generales o empleados de las empresas que pertenezcan al grupo financiero al que pertenezca la propia institución;
- viii. Cónyuges, concubinas o concubenarios, así como los parientes por consanguinidad, afinidad o civil hasta el primer grado, de alguna de las personas mencionadas en las fracciones iii a vii anteriores, o bien, hasta el tercer grado de alguna de las señaladas en las fracciones i, ii, ix y x de estos artículos;
- ix. Directores o empleados de empresas en las que los accionistas de la institución ejerzan el control;
- x. Quienes tengan conflictos de interés o estén supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos de cualquiera de las personas que mantengan el control de la institución o del consorcio o grupo empresarial al que pertenezca la institución, o el poder de mando en cualquiera de estos, y
- xi. Quienes hayan estado comprendidos en alguno de los supuestos anteriores, durante el año anterior al momento en que se pretenda hacer su designación.
- xii. Accionistas que sin ser empleados o directivos de la institución, tengan poder de mando sobre los directivos de la misma;
- xiii. Quienes hayan ocupado un cargo de dirección o administrativo en la institución o en el grupo financiero al que, en su caso, pertenezca la propia institución, durante el año anterior al momento en que se pretenda hacer su designación.

Los nombramientos de consejeros de las instituciones de banca múltiple deberán recaer en personas que cuenten con calidad técnica, honorabilidad e historial crediticio satisfactorio, así como con amplios conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa.

Los consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de intereses. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos relativos a la institución de banca múltiple de que sea consejero, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en el consejo, sin perjuicio de la obligación que tendrá la institución de proporcionar toda la información que les sea solicitada al amparo de la LIC.

En ningún caso podrán ser consejeros:

- a) Los funcionarios y empleados de la institución, con excepción del director general y de los funcionarios de la sociedad que ocupen cargos con las dos jerarquías administrativas inmediatas inferiores a la de aquél, sin que éstos constituyan más de la tercera parte del Consejo de Administración;
- b) El cónyuge, concubina o concubinario de cualquiera de las personas a que se refiere el inciso a) anterior. Las personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, o civil, con más de dos consejeros;
- c) Las personas que tengan litigio pendiente con la institución de que se trate;
- d) Las personas sentenciadas por delitos patrimoniales; las inhabilitadas para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o en el sistema financiero mexicano;
- e) Los quebrados y concursados que no hayan sido rehabilitados;
- f) Quienes realicen funciones de inspección y vigilancia de las instituciones de crédito;

- g) Quienes realicen funciones de regulación y supervisión de las instituciones de crédito, salvo que exista participación del Gobierno Federal o del Ipab en el capital de las mismas, o reciban apoyos del Ipab; y
- h) Quienes participen en el consejo de administración de otra institución de banca múltiple o de una sociedad controladora de un grupo financiero al que pertenezca una institución de banca múltiple. La persona que vaya a ser designada como consejero de una institución de banca múltiple y sea consejero de otra entidad financiera deberá revelar dicha circunstancia a la asamblea de accionistas de dicha institución para el acto de su designación.

El consejo deberá reunirse por lo menos trimestralmente, y en forma extraordinaria, cuando sea convocado por su presidente o por los consejeros que representen, al menos, el veinticinco por ciento del total de miembros del consejo o por cualquiera de los comisarios de la institución. Para la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias del consejo de administración, se deberá contar con la asistencia de los consejeros que representen, cuando menos, el cincuenta y uno por ciento de todos los miembros del consejo, de los cuales por lo menos uno deberá ser consejero independiente.

Los accionistas que representen, cuando menos, un diez por ciento del capital pagado ordinario de la institución tendrán derecho a designar un consejero. Únicamente podrá revocarse el nombramiento de los consejeros de minoría, cuando se revoque el de todos los demás.

El presidente del consejo tendrá voto de calidad en caso de empate.

### **Perfil del Comisario**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.1 – La Emisora “Perfil del Comisario”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Funciones del Consejo de Administración**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.2 – La Emisora “Funciones del Consejo de Administración”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Facultades del Consejo de Administración**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.3 – La Emisora “Facultades del Consejo de Administración”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Quórum para la instalación y validez de resoluciones de las Asambleas de Accionistas**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.4 – La Emisora “Quórum para la instalación y validez de resoluciones de las Asambleas de Accionistas”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **Parentesco entre consejeros y principales funcionarios**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.5 – La Emisora “Parentesco entre consejeros y principales funcionarios”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **Órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.6 – La Emisora “Órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### *Comité de Crédito y Riesgos de Mercado*

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.6.1 – La Emisora “Comité de Crédito y Riesgos de Mercado”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### *Comité de Auditoría*

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.6.2 – La Emisora “Comité de Auditoría”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### *Comité Ejecutivo*

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.6.3 – La Emisora “Comité Ejecutivo”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### *Principales directores*

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.7 – La Emisora “Principales Directores”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **Compensaciones y capacidad profesional**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.8 – La Emisora “Compensaciones y capacidad profesional”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **Accionistas**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.3.9 – La Emisora “Accionistas”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

En el siguiente cuadro mostramos la composición de los datos de los accionistas de Grupo Financiero BBVA Bancomer en el 2012.

Nombre	Acciones Serie “F”	Acciones Serie “B”	% Serie “F”	% Serie “B”	Nacionalidad	Origen
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	4,731,069,480	4,542,622,843	51.00%	48.97%	Española	Española
Mercado		2,914,499		0.03%	Mexicana	Mexicana
Total	4,731,069,480	4,545,537,342	51.00%	49.00%		

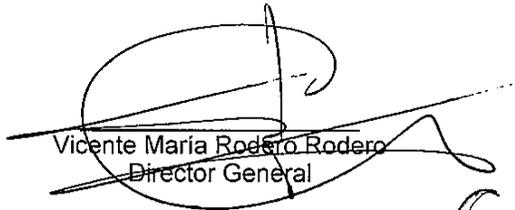
## **E. Estatutos sociales y otros Convenios**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y BMV el 24 de abril de 2013, en la sección 4.4 – La Emisora “Estatutos sociales y otros convenios”, mismo que podrá consultarse en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a BBVA Bancomer como Fideicomitente y Administrador de los Créditos Hipotecarios materia del Fideicomiso 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.

**BBVA Bancomer, S.A.**  
**Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer**



Vicente María Rodero Rodero  
Director General



Javier de Todos los Santos Malagón Navas  
Director General Finanzas



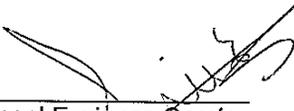
José Fernando Pío Díaz Castañares  
Director General Jurídico

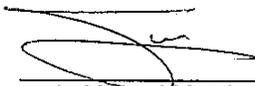
## Intermediario Colocador

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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a The Bank of New York Mellon 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 entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.

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

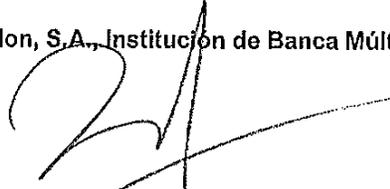
  
\_\_\_\_\_  
Ángel Espinosa García  
Apoderado

  
\_\_\_\_\_  
Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Apoderado

**Fiduciario Emisor**

La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la Información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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.

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



---

María del Carmen Robles Martínez Gómez  
Delegada Fiduciaria

**Representante Común**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, así como la relativa a la garantía, respecto de la cual ha comprobado su constitución y existencia contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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



Héctor E. Vázquez Abén  
Representante Legal

**Abogado Independiente**

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.

**Bufete Robles Miaja Abogados, S.C.**



---

Rafael Robles Miaja  
Socio

**CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES DE CERTIFICADOS  
BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**ENTRE**

**BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BANCOMER**

**Y**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

**20 DE JUNIO DE 2013.**

**CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES (EL "CONTRATO")  
DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2013, CELEBRADO ENTRE:**

**BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA  
BANCOMER ("BBVA BANCOMER"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ERNESTO RAMÓN  
GALLARDO JIMÉNEZ Y JAIME GUSTAVO CARREÑO VILLAFAÑA; Y**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE ("BONY"),  
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR MARÍA DEL CARMEN ROBLES MARTÍNEZ GÓMEZ.**

### ANTECEDENTES

- I. Que BBVA Bancomer desea establecer un programa para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios a través de uno o varios fideicomisos a ser constituidos con BONY, hasta por un monto total, con carácter revolvente, de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs (el "Programa"), con el objeto de bursatilizar los activos financieros que de tiempo en tiempo sean cedidos de forma onerosa por BBVA Bancomer a Fideicomiso respectivo.
- II. Que BBVA Bancomer y BONY celebran el presente Contrato para establecer los términos y condiciones bajo los cuales se constituirán los Fideicomisos de tiempo en tiempo para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa; en el entendido que cada Fideicomiso podrá contar con características distintas, a fin de utilizar distintas estructuras para la bursatilización de activos financieros, como puede ser la obtención de Apoyos Crediticios, Garantías, distintas series de Certificados Bursátiles, entre otras.
- III. Que la creación del Programa y cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del mismo deberán ser autorizadas por la CNBV y demás autoridades competentes.

### DECLARACIONES

- I. Declara BBVA Bancomer, por conducto de sus representantes:
  - (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar en las operaciones a que se refiere el artículo 46 de la LIC, e inscrita en el Registro Público de Comercio.
  - (b) Que se encuentra facultado para celebrar el presente Contrato y para constituir los Fideicomisos a que se refiere el mismo.
  - (c) Que (i) el presente Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles del Fideicomitente de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de

disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Contrato y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

- (d) Que sus representantes cuentan con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato y, a la fecha del presente Contrato, dichas facultades no les han sido revocadas o en forma alguna limitadas.

II. Declara BONY, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de la LIC, e inscrita en el Registro Público de Comercio.

- (b) Que se encuentra facultado para celebrar el presente Contrato y para constituir los Fideicomisos a que se refiere el mismo.

- (c) Que (i) el presente Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles del Fiduciario de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Contrato y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

- (d) Que su representante cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato y, a la fecha del presente Contrato, dichas facultades no le han sido revocadas o en forma alguna limitadas a la fecha del presente Contrato.

En virtud de los Antecedentes y Declaraciones que anteceden, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:

#### CLÁUSULAS

## **Cláusula 1. Definiciones.**

- 1.1. Términos Definidos.** Según se utilizan en y para los propósitos de este Contrato, los términos que se relacionan a continuación tendrán los significados siguientes (en el entendido de que los términos con mayúscula inicial que no se definan a continuación tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente como **Anexo A**):

"*Apoyo Crediticio*" significa el soporte financiero que podrá ser proporcionado por las instituciones financieras, nacionales o extranjeras, al Fiduciario en beneficio de los distintos Fideicomisos, por medio de los actos jurídicos respectivos con base en los cuales dichas instituciones se obligarían a otorgar financiamientos, garantías, seguros o avales por el monto máximo que sea determinado en cada Fideicomiso, de conformidad con sus términos y los del Suplemento de Prospecto respectivo a cada Emisión.

"*Cedente*" significa BBVA Bancomer, en su carácter de cedente conforme al Contrato de Cesión.

"*Certificados Bursátiles*" significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respectivo, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

"*Contrato de Cesión*" significa cualquier contrato de cesión que sea celebrado por BBVA Bancomer en su carácter de cedente y, BONY, en su carácter de cesionario, al amparo del presente programa.

"*Contrato de Fideicomiso*" significa cualquier contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea celebrado por BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente y, BONY, en su carácter de fiduciario, al amparo del presente Contrato, sustancialmente en los términos del **Anexo A**; en el entendido que cada Fideicomiso podrá contar con características distintas, a fin de utilizar distintas estructuras para la bursatilización de activos financieros, como puede ser la obtención de Apoyos Crediticios, Garantías, distintas series de Certificados Bursátiles, entre otras.

"*Créditos Hipotecarios*" significa conjuntamente los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, en virtud de los cuales BBVA Bancomer otorga un crédito a los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble.

"*Deudor Hipotecario*" significa la persona que actúe con carácter de acreditada respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiador, avalista, obligado solidario o con cualquier otro carácter.

"*Documento Complementario*" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.1.

"*Emisión*" significa la o las emisiones de Certificados Bursátiles que realice el Fiduciario de conformidad con las estipulaciones del presente Contrato y de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo se constituyan, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

"*Fideicomisario*" significa la persona o personas que sean designadas como tales en el Fideicomiso respectivo.

"*Fideicomiso*" significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo, en el entendido que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.

"*Fideicomitente*" significa BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente de los Fideicomisos que se constituyan al amparo del presente Contrato.

"*Fiduciario*" significa BONY, en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos que se constituyan al amparo del presente Contrato.

"*Garantía*" significa la o las garantías que, en su caso, se podrán otorgar respecto a los Certificados Bursátiles de cualesquiera de las Emisiones, las cuales podrán incluir garantías de pago oportuno, seguros de garantía financiera, avales, entre otros.

"*Patrimonio del Fideicomiso*" significa los bienes y derechos que conformen el patrimonio de cada Fideicomiso, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

"*Programa*" tendrá el significado que se le atribuye en el Antecedente I.

"*Prospecto*" significa el prospecto de colocación del Programa.

"*Representante Común*" significa la institución que actuará como representante común de los Tenedores, la cual se indicará en el Contrato de Fideicomiso y en el Título respectivo.

"*Suplemento*" significa cada suplemento del Prospecto que sea elaborado respecto a cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

"*Tenedor*" significa cualquier persona que sea propietaria de Certificados Bursátiles.

"*Títulos*" significan los títulos o el título único que ampare los Certificados Bursátiles de cada Emisión, los cuales cumplirán con los requisitos establecidos en la LMV.

- 1.2. Encabezados. Los encabezados de las Cláusulas contenidas en el presente Contrato se utilizan únicamente por conveniencia y no se tomarán en cuenta para la interpretación del mismo.
- 1.3. Otras Reglas de Interpretación. En este Contrato y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:
- (a) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Contrato o cualesquiera otros documentos, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Contrato o a dichos documentos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Contrato o de dichos documentos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Contrato o a dichos documentos, según sea el caso;
  - (b) las palabras "*incluye*" o "*incluyendo*" se entenderán como "*incluyendo, sin limitar*";
  - (c) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);
  - (d) las palabras "*del presente*", "*en el presente*" y "*bajo el presente*" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Contrato en general y no a alguna disposición en particular de este Contrato;
  - (e) las referencias a "*días*" significarán días naturales;
  - (f) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;
  - (g) las referencias a una Cláusula, Sección o Anexo son referencias a la cláusula, sección o anexo relevante de este Contrato, salvo que se indique lo contrario.
- 1.4. Anexos. Los Anexos que se indican en el presente Contrato forman parte integrante del mismo y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

## **Cláusula 2. Fideicomisos y Emisiones.**

- 2.1. Constitución de Fideicomisos; Emisiones. En este acto BONY se obliga a celebrar Fideicomisos en términos del presente Contrato a fin de que durante la vigencia del Programa, en su carácter de fiduciario de y con cargo al Fideicomiso correspondiente lleve a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles que se describan en los Contratos de Fideicomiso respectivos

conforme al Programa. La celebración de los Contratos de Fideicomiso y la emisión de Certificados Bursátiles estarán sujetas a lo siguiente:

- (a) Durante la vigencia del Programa, BONY y BBVA Bancomer, por instrucciones de éste último, celebrarán Contratos de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles con cargo al Fideicomiso respectivo; en el entendido que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo será cedido o aportado por el Fideicomitente. Cada Emisión se llevará a cabo con las características que se establezcan en el Fideicomiso y en el Título respectivos, los cuales deberán observar lo establecido en este Contrato y en la autorización respectiva otorgada por la CNBV.
- (b) El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.
- (c) A efecto de constituir cada Fideicomiso, BBVA Bancomer y BONY celebrarán un Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y sustancialmente en los términos del **Anexo A**. Cada Fideicomiso se regirá por los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente y, en su defecto, por el presente Contrato; en el entendido que BBVA Bancomer y BONY podrán acordar todas las modificaciones que consideren adecuadas según las necesidades de cada Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas modificaciones no sean contrarias a los términos del Programa y las autorizaciones respectivas de la CNBV o cualquier otra autoridad competente. En cada Fideicomiso los Tenedores respectivos tendrán el carácter de Fideicomisarios y BBVA Bancomer tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como Fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores.
- (d) La oferta pública de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a través del Intermediario Colocador a través de la BMV. Los Títulos que representen cada Emisión de Certificados Bursátiles deberán de ser depositados en Indeval.
- (e) Los Certificados Bursátiles de cada Emisión, tendrán las características que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Título respectivo; en el entendido que cada Emisión podrá contar con distintas series y clases, así como también con Apoyos Crediticios, Garantías y otras modalidades que, en su caso, se determinen en el Contrato de

Fideicomiso respectivo.

- (f) Con anterioridad a cada Emisión, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Créditos Hipotecarios respectivos, a efecto de que el Fiduciario adquiera y ejerza la propiedad y titularidad de dichos Créditos Hipotecarios; y, en forma simultánea a dicha cesión de los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario celebrará con el Fideicomitente, en su carácter de administrador, un contrato de administración y cobranza con la finalidad de que el Cedente continúe administrando los Créditos Hipotecarios. Puesto que conforme a lo anterior, el Cedente mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y en términos de lo dispuesto por el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios es perfecta sin necesidad de notificar la misma al Deudor Hipotecario o de inscripción en registro público.
  - (g) De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que BBVA Bancomer, en su carácter de Cedente, ceda en forma irrevocable al Fiduciario respecto a cada Fideicomiso, el Cedente sólo se hará responsable por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios. Asimismo, el Cedente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso. El Cedente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el Contrato de Cesión respectivo.
  - (i) En cualquier momento, durante la vigencia del presente Contrato, BBVA Bancomer podrá, para llevar a cabo la constitución de un nuevo Fideicomiso y una nueva emisión, sustituir a BONY como fiduciario.
- 2.2. Inversiones y Gastos. El Patrimonio del Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que establezca el Contrato de Fideicomiso correspondiente. Cada Contrato de Fideicomiso establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las Emisiones realizadas a través de los mismos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios que se indiquen en los Contratos de Fideicomiso respectivos, en los términos ahí establecidos.
- 2.3. Operaciones Permitidas. El Fiduciario podrá realizar las operaciones que el Contrato de Fideicomiso respectivo establezca. En aquellas Emisiones en que se acuerde incluir Apoyos Crediticios y/o Garantías, éstos tendrán los términos y condiciones que la institución financiera respectiva que otorgue el Apoyo Crediticio o la Garantía acuerde con el Fideicomitente.
- 2.4. Contraprestación por la Cesión de Créditos Hipotecarios. La contraprestación que el Cedente tendrá derecho a recibir por la cesión de los Créditos Hipotecarios respectivos a cada Fideicomiso y la forma en que ésta será pagada

por el Fiduciario, se establecerá en cada Contrato de Fideicomiso y en los Contratos de Cesión respectivos.

### **Cláusula 3. Declaraciones.**

**3.1. Declaraciones de BBVA Bancomer.** En adición a las declaraciones contenidas en el apartado de Declaraciones del presente Contrato, y sin perjuicio de las declaraciones que BBVA Bancomer realice en cada Contrato de Fideicomiso en relación con los Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer realiza las siguientes declaraciones, las cuales deberán continuar válidas y vigentes y se tendrán por reproducidas en la fecha de constitución de cada Fideicomiso:

- (a)** BBVA Bancomer es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar en las operaciones a que se refiere el artículo 46 de la LIC, e inscrita en el Registro Público de Comercio;
- (b)** El presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso respectivo y los demás documentos a que se refieren los mismos, celebrados o a celebrarse por BBVA Bancomer, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles de BBVA Bancomer de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general;
- (c)** La celebración del presente Contrato, de los Contratos de Fideicomiso respectivos y de los demás documentos a que los mismos se refieren celebrados o por celebrarse por BBVA Bancomer, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, de los Contratos de Fideicomiso respectivos o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental;
- (d)** BBVA Bancomer cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento su cumplimiento) para celebrar el presente Contrato y los Contratos de Fideicomiso respectivos y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios conforme a la legislación aplicable (o se encuentra exento de su obtención) para celebrar el presente Contrato y los Contratos de Fideicomiso respectivos y obligarse conforme a sus términos;
- (e)** BBVA Bancomer no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier órgano jurisdiccional, agencia gubernamental o árbitro que (i) afecte o pudiere afectar sustancialmente la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato, los Contratos de

Fideicomiso respectivos o de cualesquiera de sus obligaciones derivadas de o relacionadas con el presente Contrato o los Contratos de Fideicomiso respectivos, (ii) pudiere constituir cualesquiera gravámenes o limitaciones de dominio sobre los Créditos Hipotecarios, (iii) pudiere impugnar o impedir la Emisión respectiva, o (iv) pudiere traer como consecuencia afectar significativamente en forma negativa su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato o los Contratos de Fideicomiso respectivos;

- (f) El Prospecto respectivo ha sido debidamente aprobado por los representantes legales con facultades suficientes de BBVA Bancomer y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fideicomitente, el Programa y demás características relativas a los valores ahí descritos así como a los Créditos Hipotecarios, a la fecha de su publicación, son veraces y suficientes respecto del Fideicomitente; y
- (g) Que los bienes que aporte al Patrimonio de los Fideicomisos serán de su propiedad y provendrán de fuentes lícitas.

**3.2. Declaraciones de BONY.** BONY efectúa las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado BBVA Bancomer para celebrar el presente Contrato y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso:

- (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de la LIC, e inscrita en el Registro Público de Comercio;
- (b) El presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso respectivo y los demás documentos a que se refieren los mismos, celebrados o a celebrarse por BONY, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles de BONY de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general;
- (c) La celebración del presente Contrato, de los Contratos de Fideicomiso respectivos y de los demás documentos a que los mismos se refieren celebrados o por celebrarse por BONY, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, de los Contratos de Fideicomiso respectivos o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental;
- (d) BONY cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento su cumplimiento) para celebrar el presente Contrato y los Contratos de

Fideicomiso respectivos y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios conforme a la legislación aplicable (o se encuentra exento de su obtención) para celebrar el presente Contrato y los Contratos de Fideicomiso respectivos y obligarse conforme a sus términos;

- (e) No existe algún procedimiento o averiguación en contra de BONY y no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse algún procedimiento o averiguación en su contra ante cualquier tribunal con jurisdicción sobre el Fiduciario o cualquiera de sus bienes que tenga como objetivo (i) impugnar la validez o anular el presente Contrato, los Contratos de Fideicomiso respectivos o la Emisión correspondiente, u (ii) obtener una resolución que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato o el Contrato de Fideicomiso respectivo; y
- (f) El Prospecto respectivo ha sido debidamente aprobado por los delegados fiduciarios con facultades suficientes de BONY y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fiduciario contienen, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente respecto del Fiduciario.

#### **Cláusula 4. Modificaciones.**

4.1. Documentos Complementarios. BONY podrá, de conformidad con las instrucciones de BBVA Bancomer y en su caso con cargo a éste, suscribir documentos complementarios al presente Contrato o, en su caso, en su carácter de Fiduciario y de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para cualquiera de los siguientes propósitos:

- (a) adicionar a las obligaciones del Fideicomitente las obligaciones, condiciones y disposiciones que se acuerden con el Representante Común para la protección de los Tenedores;
- (b) implementar la designación y aceptación de un fiduciario sustituto o de un representante común sustituto;
- (c) corregir o complementar cualquier ambigüedad, disposición que pueda resultar errónea o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del presente y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el presente Contrato y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, siempre que no sean inconsistentes con las disposiciones de los mismos y no afecten adversamente los intereses de los Tenedores;

- (d) incorporar Fideicomisarios, así como incluir Apoyos Crediticios o Garantías o cualquier otra disposición que sea conveniente o necesaria para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso respectivo o necesarios o convenientes para la Emisión de los Certificados Bursátiles correspondientes; y
- (e) realizar modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o conveniente para que los Fideicomisos cumplan con las disposiciones de la LIC, la LMV y la LGTOC y demás legislación aplicable.

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

#### **Cláusula 5. Misceláneos.**

- 5.1. Invalidez Parcial. La nulidad de alguna disposición o Cláusula de este Contrato o de cualquier contrato o instrumento que se suscriba conforme a este Contrato, no afectará la validez u obligatoriedad del resto de las estipulaciones de este Contrato o de cualquier otro contrato o instrumento derivado del mismo.
- 5.2. Ejercicio de Derechos. Ninguna omisión o demora de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o acciones conforme a este Contrato se podrá considerar como renuncia a los mismos, ni podrá cualquier ejercicio singular o parcial de cualquiera de dichos derechos, facultades o acciones, impedir cualquier otro o ulterior ejercicio de las mismas o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o acción. Los derechos y acciones previstos en este Contrato son acumulativos y no excluyentes de derecho o acción alguna prevista por la ley.
- 5.3. Notificaciones. Todos los avisos y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito (incluyendo comunicación a través de fax) y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las Partes que se indican a continuación, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Todos dichos avisos y/o comunicaciones, surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vayan dirigidos conforme a la presente Cláusula.

BBVA Bancomer: BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer

Centro Bancomer  
Avenida Universidad No. 1200  
Col. Xoco

C.P. 03339, México, D.F.

Atención: Noemí Zuñiga Cornejo y/o Jaime Gustavo  
Carreño Villafaña  
Correo electrónico: [noemiz@bbva.com](mailto:noemiz@bbva.com)  
/ [jaime.carreno@bbva.com](mailto:jaime.carreno@bbva.com)  
Teléfono: 5621-4718 / 5621-0207

BONY:

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

Paseo de la Reforma 115, Piso 23  
Col. Lomas de Chapultepec  
11000 México, Distrito Federal

Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso  
F/00989  
Correo electrónico:  
[instruccionesmexico@bnymellon.com](mailto:instruccionesmexico@bnymellon.com)  
Teléfono: (52) 55-5063-39-00  
Fax: (52) 55-5063-39-39

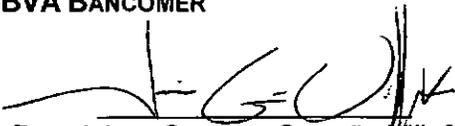
- 5.4. Legislación Aplicable. El presente Contrato, los Contratos de Fideicomiso y los demás documentos que deban ser celebrados conforme al mismo, se regirán conforme a las leyes federales aplicables en México.
- 5.5. Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, los Contratos de Fideicomiso y los demás documentos que deban ser entregados conforme al mismo, las Partes se someten en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, y renuncian en forma expresa a cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder por razón de su domicilio actual o cualquier otro domicilio futuro o por cualquier otra causa.

*[RESTO DE LA PÁGINA DEJADO INTENCIONALMENTE EN BLANCO. SIGUEN  
FIRMAS.]*

Una vez leído por las Partes, éstas firman de conformidad el presente Contrato el día 20 de junio de 2013.

  
**BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**

Por: Ernesto Ramón Gallardo Jiménez  
Cargo: Representante Legal



Por: Jaime Gustavo Carreño Villafañá  
Cargo: Representante Legal

*Las firmas que anteceden corresponden al contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios, celebrado entre BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, el día 20 de junio de 2013.*



Anexo A

Formato de Contrato de Fideicomiso

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COBRANZA DE CARTERA**

**ENTRE**

**BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**

**Y**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE  
EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO. F/00989**

**CON LA COMPARECENCIA DE**

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO  
COMO REPRESENTANTE COMÚN**

**20 DE JUNIO DE 2013**

## ÍNDICE

ANTECEDENTES .....	1
DECLARACIONES .....	2
CLÁUSULAS.....	4

### CLÁUSULA 1.

#### DEFINICIONES.

1.1. Términos Definidos .....	4
1.2. Encabezados .....	6
1.3. Otras Reglas de Interpretación .....	6
1.4. Anexos.....	7

### CLÁUSULA 2.

#### ADMINISTRACIÓN.

2.1. Nombramiento y Aceptación del Administrador .....	7
2.2. Comisión Mercantil sin Representación .....	7
2.3. Objeto de los Servicios del Administrador.....	8
2.4. Actuación del Administrador .....	8
2.5. Obligaciones y Facultades del Administrador .....	9
2.6. Contratación de Subcontratistas .....	122

### CLÁUSULA 3.

#### COBRANZA.

3.1. Políticas de Cobranza .....	13
3.2. Entrega de Cobranza .....	15
3.3. Registros .....	15
3.4. Gastos de Cobranza .....	15
3.5. Compensación de Gastos de Cobranza .....	16
3.6. Retiros de la Cuenta de Cobranza .....	16

### CLÁUSULA 4.

#### SEGUROS, CONTRATO DE SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA SHF Y

##### SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA GENWORTH

4.1. Seguro de Daños .....	17
4.2. Seguro de Vida e Incapacidad .....	17
4.3. Seguro de Desempleo .....	17
4.4. Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF .....	17
4.5. Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth .....	18
4.6. Pago de Primas .....	17
4.7. Registros.....	19

CLÁUSULA 5.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS VENCIDOS.

5.1.	Administración de Créditos Hipotecarios Vencidos.....	19
5.2.	Administración de Inmuebles Adjudicados.....	20
5.3.	Depósito del Producto de Liquidación.....	20

CLÁUSULA 6.

REPORTES E INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR.

6.1.	Reporte de Cobranza.....	20
6.2.	Cintas de Cobranza .....	21
6.3.	Aviso de Sustitución de Administrador.....	21
6.4.	Información Adicional.....	21

CLÁUSULA 7.

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN Y GASTOS.

7.1.	Comisión por Administración .....	21
7.2.	Gastos.....	21

CLÁUSULA 8.

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.

8.1.	Responsabilidad del Administrador.....	22
8.2.	Indemnización.....	22
8.3.	Subsistencia de Obligación de Indemnizar .....	22

CLÁUSULA 9.

ADMINISTRADOR SUSTITUTO.

9.1.	Causas de Sustitución .....	23
9.2.	Procedimiento de Sustitución del Administrador.....	24
9.3.	Requisitos del Administrador Sustituto.....	266
9.4.	Renuncia del Administrador .....	276
9.5.	Notificación a Deudores Hipotecarios.....	27

CLÁUSULA 10.

CONFIDENCIALIDAD.

10.1.	Transmisión de Información.....	27
10.2.	Información Confidencial.....	28
10.3.	Sistemas de Información.....	28
10.4.	Incumplimiento del Administrador .....	28
10.5.	Devolución de Información.....	28

CLÁUSULA 11.

NOTIFICACIONES.

11.1. Notificaciones a las Partes.....	29
11.2. Notificaciones a las Agencias Calificadoras.....	30

CLÁUSULA 12.

MISCELÁNEOS.

12.1. Modificación.....	30
12.2. Vigencia.....	31
12.3. Pagos Libres de Impuestos.....	31
12.4. Impuestos.....	31
12.5. Renuncias.....	31
12.6. Efectividad; Condición.....	31
12.7. Cesión.....	31
12.8. Límite de Responsabilidad del Fiduciario.....	32
12.9. Legislación Aplicable.....	32
12.10. Jurisdicción.....	32
<b>ANEXOS.....</b>	<b>41</b>

Anexo A	Lista de Créditos Hipotecarios
Anexo B	Cinta de Cobranza
Anexo C	Reporte de Cobranza
Anexo D	Desglose de Cobranza
Anexo E	Información mensual que deberá enviarse a través del SEDI respecto los Certificados Bursátiles

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COBRANZA DE CARTERA (EL "CONTRATO") DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2013 QUE CELEBRAN:

- (A) BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ("BBVA BANCOMER" O EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ERNESTO RAMÓN GALLARDO JIMÉNEZ Y JAIME GUSTAVO CARREÑO VILLAFAÑA; Y
- (B) THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO. F/00989 (EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DELEGADA FIDUCIARIA MARÍA DEL CARMEN ROBLES MARTÍNEZ GÓMEZ;
- (C) CON LA COMPARECENCIA DE MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES (EL "REPRESENTANTE COMÚN"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR HÉCTOR E. VÁZQUEZ ABÉN.

#### ANTECEDENTES

- I. En esta misma fecha, BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar, y el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios No. F/00989 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso" indistintamente), con la finalidad de que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles a ser colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV, los cuales estarán respaldados por los Créditos Hipotecarios.
- II. En esta misma fecha y según consta en la escritura pública número 164,614 otorgada ante la fe del señor Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, BBVA Bancomer, en su carácter de cedente, y el Fiduciario, en su carácter de cesionario, con la comparecencia del Representante Común, celebraron el Contrato de Cesión, mediante el cual el Cedente cedió en favor del Fiduciario los Créditos Hipotecarios. Puesto que conforme a lo establecido en el presente Contrato el Cedente mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y en términos de lo dispuesto por el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios mediante el Contrato de Cesión es perfecta sin necesidad de notificar la misma al Deudor Hipotecario o de inscripción en registro público.

## DECLARACIONES

- I. Declara el Administrador, por conducto de su representante:
- (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar en las operaciones a que se refiere el artículo 46 de la LIC, e inscrita en el Registro Público de Comercio.
  - (b) Que (i) el presente Contrato constituye o tras su celebración constituirá, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles del Administrador, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de sus acreedores en general, y (ii) no tiene conocimiento de que la ejecución del presente Contrato, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, pudieran oponerse o dar como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo algún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
  - (c) Que sus representantes cuentan con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato y, a la fecha del presente Contrato, dichas facultades no les han sido revocadas o en forma alguna limitadas.
  - (d) Que no tiene conocimiento de que haya ocurrido algún hecho o evento en o antes de la fecha del presente Contrato que tenga o pueda tener un efecto adverso y sustancial en sus negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza), que pueda o pudiera afectar su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.
  - (e) Que la celebración y ejecución del presente Contrato no constituye violación alguna a las leyes de México, por lo que dicha situación no podrá afectar el cumplimiento por su parte de cualquiera de los términos y condiciones establecidos en el mismo.
  - (f) Que a esta fecha no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier órgano jurisdiccional, agencia gubernamental o árbitro que afecte o pudiere afectar en forma significativa la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato o de cualesquiera de las obligaciones derivadas de o relacionadas con el mismo.
  - (g) Que tiene los conocimientos, la experiencia, el personal y la infraestructura necesaria para realizar los servicios de administración y cobranza materia del presente Contrato.

- (h) Que las políticas de cobranza utilizadas a la fecha respecto de los Créditos Hipotecarios cumplen sustancialmente con todas las disposiciones legales aplicables.
  - (i) Que es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones del mismo.
- II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:
- (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio.
  - (b) Que (i) el presente Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y exigibles del Fiduciario de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Contrato y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
  - (c) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato, según consta en la escritura pública número 64,280, de fecha 27 de julio de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384,235, de fecha 5 de septiembre de 2011 y, a la fecha del presente Contrato, dichas facultades no le han sido revocadas o en forma alguna limitadas a la fecha del presente Contrato.
  - (d) Que es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme a los términos y condiciones que más adelante quedarán pactados, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- III. Declara el Representante Común, a través de su representante legal:
- (a) Que es una casa de bolsa debidamente autorizada para actuar como representante común en los términos del artículo 65 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a la emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, e inscrita en el Registro Público de Comercio.

- (b) Que su representante legal cuenta con las facultades y la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Contrato y, a la fecha del presente Contrato, dichas facultades no les han sido revocadas o en forma alguna limitadas a la fecha del presente Contrato.
- (c) Que comparece a la firma de este Contrato para los fines que en el mismo se especifican.

Una vez hechas las declaraciones anteriores, las Partes convienen en las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **Cláusula 1. Definiciones.**

- 1.1. Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren específicamente definidos en el presente Contrato, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Cesión, según corresponda. Adicionalmente, los términos que se relacionan a continuación tendrán los significados siguientes:

"*Afiliada*" significa, en relación con el Administrador o cualquier otro tercero al cual se le pudiera aplicar esta definición, cualquier persona o entidad, de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente, esté controlando al, sea controlada por, o se encuentre bajo el control común del Administrador o de dicho tercero. Para propósitos de esta definición, el término "*control*" (incluyendo los términos "*controlando*", "*controlado*" y "*bajo control común*"), utilizado en relación con el Administrador o dicho tercero, significará la facultad, directa o indirecta, de dirigir o manejar la administración y políticas del Administrador o de dicho tercero, ya sea por medio de la tenencia de acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otro mecanismo.

"*Aviso de Terminación*" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.2.

"*Causa de Sustitución*" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.1.

"*Cinta de Cobranza*" significa el archivo que contenga la información actualizada de cada uno de los Créditos Hipotecarios que se señala en el **Anexo B**, el cual se transmitirá al Fiduciario por cualquier medio electrónico o magnético aplicable.

"*Comisión por Administración*" significa la contraprestación que debe ser pagada por el Fiduciario, en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, al

Administrador por sus servicios bajo el presente Contrato equivalente al monto que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$(CH*0.75\%)/12$$

En donde:

*CH* = Saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios, según dicho monto se establezca en el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza respecto al cual se calcule la Comisión por Administración.

"*Contrato de Fideicomiso*" significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios No. F/00989 celebrado en esta fecha por BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar, y el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia del Representante Común.

"*Contratos de Prestación de Servicios*" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.6(c).

"*Contrato*" significa el presente Contrato de administración y cobranza de cartera y sus anexos.

"*Criterios de Administración de Cartera*" significa las políticas y procedimientos que, de tiempo en tiempo, el Administrador lleva a cabo para la administración, cobranza y recuperación judicial o extrajudicial de la cartera propia y la cartera administrada, las cuales serán gestionadas en igualdad de condiciones y sin distinciones, con un enfoque a maximizar la recuperación de la cartera por las vías que resulten más eficientes.

"*Criterios de Administración Genworth*" significa las políticas y procedimientos mínimos para la administración de cartera establecidos por Genworth en términos del Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

"*Criterios de Administración SHF*" significa las políticas y procedimientos mínimos para la administración de cartera establecidos por SCV-SHF en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF.

"*Fecha de Sustitución*" significa la fecha establecida en el Aviso de Terminación, en la Notificación de Sustitución para la sustitución del Administrador y en la Notificación de Renuncia.

"*Gastos de Cobranza*" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.4.

"*Información Confidencial*" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.2.

"Notificación de Renuncia" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.4.

"Pagos de Intereses" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3.

"Pagos de Principal" tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3.

"Partes" significa conjuntamente el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

"Registro de cada Crédito Hipotecario" significa el registro de cada Crédito Hipotecario que llevará el Administrador, el cual deberá incluir (de forma electrónica o física) los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos respecto a dicho crédito, de acuerdo al uso de los sistemas establecidos que se apliquen conforme a las políticas y lineamientos establecidos por el Administrador. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador llevará un expediente de cobranza (físico o electrónico) en el cual identificará, en su caso, al abogado responsable (interno o externo), al juzgado ante el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, el tipo de juicio planteado y la fecha en que se haya presentado la demanda, implementando el uso del Sistema de Administración de Expedientes (SAE) y conforme a lo establecido por el Administrador y sus Subcontratistas.

"Subcontratista" tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 2.6(a).

- 1.2. Encabezados. Los encabezados de las Cláusulas contenidas en el presente Contrato se utilizan únicamente por conveniencia y no se tomarán en cuenta para la interpretación del mismo.
- 1.3. Otras Reglas de Interpretación. En este Contrato y en sus Anexos, salvo que expresamente se indique o el contexto requiera lo contrario:
  - (a) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Contrato o cualesquiera otros documentos, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Contrato o a dichos documentos, (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Contrato o de dichos documentos, y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Contrato o a dichos documentos, según sea el caso;
  - (b) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar";
  - (c) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna autoridad

gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);

- (d) las palabras "*del presente*", "*en el presente*" y "*bajo el presente*" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Contrato en general y no a alguna disposición en particular de este Contrato;
- (e) las referencias a "*días*" significarán días naturales y las referencias a tiempo, horario u horas se entenderán a hora o tiempo de la Ciudad de México;
- (f) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;
- (g) las referencias a una Cláusula, Sección o Anexo son referencias a la cláusula, sección o anexo relevante de este Contrato, salvo que se indique lo contrario.

1.4. Anexos. Los Anexos que se indican en el presente Contrato forman parte integrante del mismo y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

## Cláusula 2. Administración.

2.1. Nombramiento y Aceptación del Administrador. El Fiduciario, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, en este acto designa a BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer en este acto acepta llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el **Anexo A** en los términos previstos en el presente Contrato.

El Administrador, para beneficio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y las garantías respectivas y, para la administración y enajenación de los Créditos Hipotecarios recibidos en dación en pago, adjudicación o por cualquier otra razón en relación con los dichos Créditos, conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y conforme a sus Criterios de Administración de Cartera.

2.2. Comisión Mercantil sin Representación. Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato, el Fiduciario en este acto le otorga al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, en el entendido de que dicha comisión mercantil será sin representación en los términos de lo dispuesto por los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. Para tales

efectos, en este acto, el Fiduciario otorga al Administrador las facultades de un apoderado general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitar, para celebrar convenios judiciales, contestar demandas y reconveniones, oponer excepciones dilatorias y perentorias, y toda clase de defensas; demandar y reconvenir; ofrecer y rendir toda clase de pruebas, desistirse de juicios de amparo, presentar querellas y desistirse de las mismas, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón si procede de acuerdo con la ley; para transigir y someterse a arbitraje; para articular y absolver posiciones; para recusar jueces; y para recibir pagos, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, y para suscribir, girar y endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes en términos del artículo 280 del Código de Comercio, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos). Cuando lo requiera por escrito el Administrador y para el debido cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, el Fiduciario se compromete a otorgar mediante escritura pública cualquier poder que el Administrador requiera (incluyendo poderes especiales para actos de dominio) de conformidad con los límites establecidos conforme a la presente Cláusula y los términos establecidos en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

- 2.3. Objeto de los Servicios del Administrador.** Las Partes acuerdan que la administración y cobranza a cargo del Administrador descritos en este Contrato se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios, y (ii) cualquier Inmueble Adjudicado, conforme los Criterios de Administración de Cartera.

En relación con los Créditos Hipotecarios, el Administrador será responsable de ejercer todos los derechos bajo los contratos que documentan dichos Créditos Hipotecarios y los previstos en las Hipotecas que les correspondan y, en su caso, en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, respecto de cada Crédito Hipotecario y de llevar a cabo las reclamaciones o cobros a los que se tuviera derecho bajo los Seguros.

- 2.4. Actuación del Administrador.** El Administrador deberá realizar la administración y cobranza objeto del presente Contrato de conformidad con lo siguiente:

- (a) El Administrador, para beneficio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, el Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los Inmuebles Adjudicados, en su caso, con el

mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera y, en su caso, con los Criterios de Administración SHF y los Criterios de Administración Genworth.

- (b) El Administrador, conforme a los Criterios de Administración de Cartera, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, el Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables.
- (c) El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas conforme a sus Criterios de Administración de Cartera, sin necesidad de consultar al Fiduciario y con la facultad de ejercer cualesquiera acciones en nombre propio, de conformidad con la comisión mercantil sin representación otorgada en la Cláusula 2.1 del presente Contrato. Sin embargo, el Fiduciario tendrá en todo momento la facultad de solicitar la revisión, mediante solicitud previa y por escrito, de las actuaciones del Administrador y todos aquellos documentos relacionados con las mismas y con el presente Contrato, documentos que el Administrador deberá poner a disposición del Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes; el Administrador analizará la solicitud de información y, como resultado de dicho análisis, podrá prorrogar dicho plazo hasta por 20 (veinte) días más.
- (d) El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario o el Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador, por lo que el Fiduciario y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.
- (e) El Administrador se obliga a inmediatamente después de haber concluido el proceso de adjudicación de un Inmueble, (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) realizar la aportación correspondiente Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

**2.5. Obligaciones y Facultades del Administrador.** El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (a) Llevará a cabo la administración, cobranza y recuperación judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo intereses, principal, comisiones y gastos varios) en relación con los Créditos Hipotecarios, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios, los Criterios de Administración de Cartera y la legislación aplicable. El Administrador ejercerá todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Fideicomiso, conforme a sus Criterios de Administración de Cartera.
- (b) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (en el entendido que el Administrador realizará, por cuenta del Fiduciario, el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada a la Aseguradora y cuyo pago oportuno sea necesario para mantener vigentes los Seguros, en cuyo caso, dichas primas o cantidades serán reembolsadas al Administrador conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará y/o informará por escrito al Fiduciario respecto de cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.
- (c) Realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y la reclamación de cualquier cantidad a SCV-SHF o Genworth, según sea el caso, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF y el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, respectivamente.
- (d) En caso de recibir cantidades para el pago de montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, aplicará dichos recursos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y registrará (ya sea en forma electrónica o física) el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 y la Cláusula 5.3 del presente Contrato, según sea el caso.
- (e) Llevará y conservará en sus instalaciones o en aquellas instalaciones que considere apropiado, los Registros de cada Crédito Hipotecario, Expedientes de Crédito y cualquier otra información relacionada por cada Crédito Hipotecario (ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), de conformidad con las políticas y procedimientos del Administrador para el registro y mantenimiento de los expedientes de su

propia cartera hipotecaria que de tiempo en tiempo tenga vigente el Administrador; en el entendido que los Registros de cada Crédito Hipotecario deberán en todo momento señalar al Fiduciario como titular de los Créditos Hipotecarios.

- (f) Emitirá a cada Deudor Hipotecario de Créditos Hipotecarios Vigentes un estado de cuenta mensual que cumpla con lo dispuesto en los Créditos Hipotecarios y los Criterios de Administración de Cartera, que en todo caso indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de crédito, el periodo que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses devengados en el periodo), el saldo inicial del periodo denominado en Pesos, saldo final al corte denominado en Pesos y descripción de los movimientos del mes.
- (g) Cuando se requiera de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera y con el presente Contrato, contratará abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la cobranza de los Créditos Hipotecarios y el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios, delegándoles las facultades que considere necesarias y sin necesidad alguna de notificar o requerir autorización al Fiduciario, en términos de lo dispuesto por la Cláusula 2.2 del presente Contrato.
- (h) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Fiduciario, de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera, de conformidad con la Cláusula 5.2 y la Cláusula 5.3 del presente.
- (i) Conforme a los Criterios de Administración de Cartera, el Administrador está autorizado para celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, quitas a capital o novación ya sea total o parcial de cualquier Crédito Hipotecario o Hipoteca.
- (j) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente conforme a sus Criterios de Administración de Cartera para proteger los derechos del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.
- (k) Actuará como depositario en todo momento y en cualquier circunstancia, de los Expedientes de Crédito sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula 4 del Contrato de Cesión con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por

el artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Cesión.

- (l) Actuará como depositario en todo momento y en cualquier circunstancia, de las cantidades derivadas de la Cobranza que en su caso reciba, desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean depositadas en la Cuenta de Cobranza.
- (m) Identificará los Créditos Hipotecarios que puedan clasificarse como Créditos no Elegibles y lo informará al Fiduciario dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que identifique cada Crédito no Elegible.
- (n) Deberá informar de forma periódica a la sociedad de información crediticia que corresponda por cuenta del Fideicomiso, el estado que guardan los Créditos Hipotecarios.

**2.6. Contratación de Subcontratistas.** De conformidad con lo establecido por la Cláusula 2.2 del presente Contrato y el artículo 280 del Código de Comercio, el Administrador estará facultado para contratar Subcontratistas de conformidad con lo siguiente:

- (a) El Administrador estará facultado para subcontratar con empresas especializadas en la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y/o la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado (los "Subcontratistas"); en el entendido que el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con dichos Subcontratistas.
- (b) El Administrador se obliga a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a algún Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta exclusiva del Administrador.
- (c) El Administrador será responsable de garantizar al Fiduciario que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (los "Contratos de Prestación de Servicios") sean congruentes en la medida aplicable con los términos y condiciones del presente Contrato. Cada Contrato de Prestación de Servicios deberá incluir las siguientes disposiciones:
  - (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza conforme su Contrato de Prestación de Servicios, éste podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fiduciario y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso ni del Representante Común, y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra del

Fiduciario, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso y el Representante Común, sus empleados o funcionarios;

- (ii) El Subcontratista deberá de comprometerse por escrito a conservar todos los documentos y archivos que le sean entregados por el Administrador y se deberá comprometer a ponerlos a disposición del Administrador en caso de que el Fiduciario, el Representante Común o el mismo Administrador, a través de sus representantes autorizados, se lo requieran a efecto de que lleven el ejercicio de los derechos a que haya lugar bajo este Contrato y el Contrato de Fideicomiso;
  - (iii) El Subcontratista deberá comprometerse por escrito a manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con este Contrato, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial, de conformidad con los términos de la Cláusula 10.2 del presente Contrato;
  - (iv) Una cláusula que establezca una limitación comparable al 2.4(d) con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados; y
  - (v) En ningún caso el Subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, los Expedientes de Crédito y cualquier Producto de Liquidación).
- (d) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

### **Cláusula 3. Cobranza.**

3.1. Políticas de Cobranza. Las políticas de cobranza que deberá observar el Administrador para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios estarán sujetas a lo siguiente:

- (a) El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos previstos en sus Criterios de Administración de Cartera.

- (b) El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios conforme a los Criterios de Administración de Cartera. Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza conforme a la Cláusula 3.4 y los pagos correspondientes a los Seguros conforme a la Cláusula 4 del presente, el Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.
- (c) El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los Créditos Hipotecarios. Independientemente de lo anterior y conforme a los Criterios de Administración de Cartera, el Administrador podrá, sujeto a los términos del presente Contrato, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario siempre y cuando dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) estén contempladas en las políticas de recuperación del Administrador, y (iii) sean otorgadas con el mismo nivel de cuidado con el que se otorguen para la cartera propia del Administrador. El Administrador podrá autorizar la sustitución de Deudor Hipotecario con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera.
- (d) En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado.
- (e) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario, de acuerdo con los Criterios de Administración de Cartera.
- (f) En el caso de que un Crédito Hipotecario se convierta en un Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador estará obligado a realizar todos los actos necesarios para iniciar los procedimientos judiciales o extrajudiciales que resulten necesarios para lograr el cumplimiento de dicho Crédito Hipotecario Vencido, de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera (incluyendo sin limitar, el ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación (i) del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, (ii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, (iii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos continúan procedimientos judiciales, y (iv) el saldo insoluto de principal total de

dichos Créditos Hipotecarios Vencidos. Para cada procedimiento judicial, y de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera y por la Cláusula 2.6 del presente Contrato, el Administrador podrá contratar a los abogados externos que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente inciso, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito correspondiente contra entrega de un recibo. El Fiduciario reconoce que la documentación contenida en los Expedientes de Créditos podrá ser presentada ante tribunales, y exime de cualquier responsabilidad al Administrador en relación con cualquier daño o deterioro que pudieren sufrir dichos documentos mientras los mismos se encuentran en posesión de tribunales.

- 3.2. Entrega de Cobranza.** Durante cada Periodo de Cobranza el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas bajo los Créditos Hipotecarios (incluyendo Pagos de Principal), reclamaciones con respecto a los Seguros o pagos bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, así como el Producto de Liquidación (con excepción de las Cantidades Excluidas), a más tardar a las 12:00 horas del segundo Día Hábil inmediato posterior a la fecha en la que reciba dichos recursos. Para los efectos de la presente Cláusula se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella sin restricción alguna (incluyendo sin limitar, que los pagos con cheque hayan sido acreditados en forma definitiva en las cuentas del Administrador). Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto en Pesos que hubiese cobrado o recibido.

Todas las cantidades recibidas por el Administrador que no sean entregadas al Fideicomiso en los plazos antes señalados, por errores operativos o negligencia, causarán intereses a una tasa a la tasa establecida por el Banco de México como meta para la tasa de interés de fondeo interbancario, publicada en la página de Internet de dicho Banco de México. Los intereses se calcularán sobre días efectivamente transcurridos desde la fecha en que debería hacerse la entrega de los recursos y hasta la fecha en que se realice dicha entrega.

- 3.3. Registros.** El Administrador llevará para cada Periodo de Cobranza un registro especial que deberá coincidir en todo momento con la información contenida en el Registro de Cobranza y en la Cinta de Cobranza, en el que conste el monto de las cantidades cobradas durante dicho Periodo de Cobranza y que deberá señalar de manera precisa las cantidades que correspondan a Pagos de Intereses ("Pagos de Intereses") y las cantidades que correspondan a Pagos de Principal ("Pagos de Principal").
- 3.4. Gastos de Cobranza.** El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, de acuerdo con los Criterios de Administración de Cartera: (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y

cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en la Cláusula 5 del presente Contrato, incluyendo los gastos para, en su caso, preparar el juicio y los gastos necesarios para dar seguimiento y llevar hasta su terminación el mismo, (ii) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación y formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitar gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades y las cuotas condominales que, en su caso, deban ser pagadas una vez que algún Inmueble sea propiedad del Fiduciario, y (iv) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado (los "Gastos de Cobranza"). El Administrador llevará un registro en el que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador, conforme a los Criterios de Administración de Cartera, deberá mantener los comprobantes necesarios que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requieran el Fiduciario o el Representante Común, por escrito y con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

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

- 3.5. Compensación de Gastos de Cobranza. El Administrador no podrá realizar compensación alguna de cualesquier Gastos de Cobranza contra las cantidades correspondientes a la Cobranza, por lo que la Cobranza de cualquier Periodo de Cobranza deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza, sin compensación alguna. El reembolso de los Gastos de Cobranza los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- 3.6. Retiros de la Cuenta de Cobranza. En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error, el Administrador lo notificará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Hecha dicha notificación, el Representante Común tendrá 2 (dos) Días Hábiles para denegar la autorización de cargo a la Cuenta de Cobranza. En caso de que el Administrador no obtenga respuesta del Representante Común en dicho plazo, se dará por aceptada la autorización y el Fiduciario procederá a la devolución de dichas cantidades.

**Cláusula 4. Seguros, Seguro de Crédito a la Vivienda SHF y el Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.**

- 4.1. Seguro de Daños. El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Daños respecto de cada Inmueble en el cual se señale el Fiduciario como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva). El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Daños descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 anterior, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del Inmueble dañado.

- 4.2. Seguro de Vida e Incapacidad. El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Vida e Incapacidad respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 anterior.

- 4.3. Seguro de Desempleo. El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Desempleo respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Desempleo descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 anterior.

- 4.4. Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF. El Administrador acepta

cumplir por cuenta del Fiduciario las obligaciones de éste bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF (salvo por el pago de las primas, las cuales deberán ser pagadas por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo sin limitar, las siguientes:

- (a) Realizar los actos necesarios para mantener vigentes los Seguros durante toda la vigencia del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF.
- (b) Presentar las solicitudes y demás documentación necesaria conforme al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, en el plazo señalado en el mismo para exigir a SCV-SHF el pago de la garantía correspondiente.
- (c) Supervisar y gestionará el pago oportuno por parte de SCV-SHF al Fiduciario de los montos que ésta le adeude de tiempo en tiempo bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF. Para efectos de lo anterior, el Administrador realizará los actos necesarios para que SCV-SHF realice el pago de acuerdo con las distintas opciones establecidas en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF.
- (d) El Administrador se asegurará de que todos los pagos que efectúe SCV-SHF bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF sean depositados directamente en la Cuenta General. En el caso de que por cualquier motivo el Administrador reciba de SCV-SHF algún pago con respecto al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Administrador deberá depositar la cantidad recibida en la Cuenta General a más tardar al Día Hábil siguiente al que tenga plena disponibilidad de dichos recursos y éstos estén plenamente identificados.

**4.5. Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.** El Administrador acepta cumplir por cuenta del Fiduciario las obligaciones de éste bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth (salvo por el pago de las primas, las cuales deberán ser pagadas por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo sin limitar, las siguientes:

- (a) Realizar los actos necesarios para mantener vigentes los Seguros durante toda la vigencia del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.
- (b) Presentar las solicitudes y demás documentación necesaria conforme al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, en el plazo señalado en el mismo para exigir a Genworth el pago de la garantía correspondiente.

- (c) Supervisará y gestionará el pago oportuno por parte de Genworth al Fiduciario de los montos que ésta le adeude de tiempo en tiempo bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth. Para efectos de lo anterior, el Administrador realizará los actos necesarios para que Genworth realice el pago de acuerdo con las distintas opciones establecidas en el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.
  - (d) El Administrador se asegurará de que todos los pagos que efectúe Genworth bajo el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth sean depositados directamente en la Cuenta General. En el caso de que por cualquier motivo el Administrador reciba de Genworth algún pago con respecto al Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, el Administrador deberá depositar la cantidad recibida en la Cuenta General a más tardar al Día Hábil siguiente al que tenga plena disponibilidad de dichos recursos y éstos estén plenamente identificados.
- 4.6. Pago de Primas. El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigentes los Seguros. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- 4.7. Registros. El Administrador llevará, en relación con cada Crédito Hipotecario, registros de la cobertura de los Seguros contratados en relación con cada Crédito Hipotecario. Asimismo, el Administrador llevará los registros de las cantidades que, en relación con cada Crédito Hipotecario, han sido pagadas por concepto de Seguros.

#### **Cláusula 5. Créditos Hipotecarios Vencidos.**

- 5.1. Administración de Créditos Hipotecarios Vencidos. Adicionalmente a las responsabilidades del Administrador previstas en el presente Contrato respecto de los Créditos Hipotecarios en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación y aseguramiento de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a los Criterios de Administración de Cartera, salvo que se establezca de otra manera en el presente Contrato. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto conforme a esta Cláusula, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario, quien deberá firmarla.

Sujeto a las limitaciones previstas en la Cláusula 3.1 del presente Contrato, el Administrador podrá convenir la liquidación del saldo insoluto de Créditos

Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera, incluyendo, entre otros, la celebración de convenios extrajudiciales.

**5.2. Administración de Inmuebles Adjudicados.** Adicionalmente a lo establecido en el presente Contrato, el Administrador llevará a cabo la administración de los Inmuebles Adjudicados conforme a lo siguiente:

- (a) El Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, mantenimiento, administración y venta de cualquier Inmueble Adjudicado de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera; en el entendido que todos los actos que el Administrador realice en relación a los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su pronta enajenación en las mejores condiciones posibles. Cualquier Inmueble Adjudicado se registrará a nombre del Fiduciario. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar cualquier Inmueble Adjudicado.
- (b) Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado propuesto por el Administrador, conforme a los Criterios de Administración de Cartera.
- (c) El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá ser por el mayor monto que sea posible obtener. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por el Administrador de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera.
- (d) El Administrador no podrá ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir cualquier Crédito Hipotecario Vencido, Inmueble Adjudicado o cualquier otro bien relacionado con un Crédito Hipotecario Vencido a cualquier Afiliada del Administrador, sus accionistas, funcionarios y empleados, sin la previa autorización del Representante Común.

**5.3. Depósito del Producto de Liquidación.** El Producto de Liquidación que el Administrador reciba por el cobro judicial o extrajudicial de un Crédito Hipotecario Vencido o por la venta judicial o extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado, será depositado en la Cuenta de Cobranza conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 anterior. Cualquier cantidad en exceso de los montos adeudados por el Deudor Hipotecario que se haya obtenido de la liquidación será remitido por el Administrador al Deudor Hipotecario respectivo.

#### **Cláusula 6. Reportes e Información del Administrador.**

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

Reporte de Cobranza. significa el reporte mensual, que deberá de ser entregado 5 (cinco) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago antes de las 12:00hrs, a ser elaborado por el Administrador, mismo que deberá de contener como mínimo la información establecida en el **Anexo C** del Contrato de Fideicomiso F/00989, en el cual se detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza, incluyendo sin limitar, el monto insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vencidos por más de 180 días, así como el cálculo correspondiente a la Reserva de Intereses y los pagos que en su caso, pudieran corresponderles a los tenedores de las Constancias como Fideicomisarios en Último Lugar. Adicionalmente, una copia de dicho Reporte de Cobranza deberá ser enviada a las Agencias Calificadoras.

Además de lo anterior, el Fiduciario y/o el Administrador, deberán entregar la información mensual a que se refiere el **Anexo E** del presente Contrato (Información mensual que deberá enviarse a través del SEDI respecto de los Certificados Bursátiles) y enviarla a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("SEDI") o el medio electrónico que se establezca; lo anterior, en el entendido que cualquier cálculo de información solicitada se hará conforme a la información de los Créditos Hipotecarios que proporcione el Administrador mediante el Reporte de Cobranza. Asimismo, el Fiduciario y/o el Administrador, deberán enviar la información a que se refiere **Anexo E** antes mencionado, en el formato, medio y tiempos que se establezcan para la alimentación de la calculadora pública, con el objeto de valorar los Certificados Bursátiles periódicamente.

- 6.1. Cintas de Cobranza. Antes de las 19:00 horas del quinto Día Hábil posterior al término de cada Periodo de Cobranza, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el **Anexo B**; en el entendido que dicha información será al cierre del último Periodo de Cobranza anterior a dicha fecha.
- 6.2. Aviso de Sustitución de Administrador. Dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de una Causa de Sustitución, el Administrador enviará al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, un certificado que especifique la Causa de Sustitución ocurrida y los actos que hubiesen sido realizados o a realizarse a efecto de subsanar dicha Causa de Sustitución.
- 6.3. Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común, de SCV-SHF, Genworth y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito en relación con los Créditos Hipotecarios y la administración y cobranza de los mismos, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva. El Administrador analizará la petición de información y, como resultado de dicho análisis, podrá prorrogar hasta por 20 (veinte) días más la entrega de información así como el alcance de la misma.

## **Cláusula 7. Comisión por Administración y Gastos.**

- 7.1. Comisión por Administración. Como contraprestación por la administración y cobranza al amparo del presente Contrato, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago la Comisión por Administración, mismo que deberá estar reflejado en el Reporte de Distribuciones a ser presentado por el Representante Común.
- 7.2. Gastos. Salvo por los Gastos de Cobranza y los gastos relacionados con los pagos para mantener vigentes los Seguros, todos los demás gastos en que pueda incurrir el Administrador al administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios y los demás gastos del Administrador por el cumplimiento de sus obligaciones previstas en este Contrato, incluyendo sin limitar, honorarios, gastos y costos que se causen en relación a los reportes y/o cintas que deban entregarse conforme a la Cláusula 6 del presente, serán por cuenta del Administrador.

## **Cláusula 8. Responsabilidad del Administrador.**

- 8.1. Responsabilidad del Administrador. Nada en este Contrato establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros.

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

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, de SCV-SHF, Genworth, el Administrador Sustituto (en su caso) cualquier Tenedor o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en este Contrato o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario, de SCV-SHF, Genworth o el Representante Común si así estuviere previsto en el presente.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, de SCV-SHF, Genworth, el Administrador Sustituto (en su caso) o cualquier Tenedor con motivo del incumplimiento de sus obligaciones, si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento del Administrador fue directamente o indirectamente causado por el incumplimiento de las obligaciones, la negligencia, el dolo o la mala fe del Fiduciario, del Representante Común o, en su caso, el Administrador Sustituto.

- 8.2. Indemnización. El Administrador se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a

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

- 8.3. Subsistencia de Obligación de Indemnizar. El Administrador conviene en que la obligación de indemnizar establecida en la Cláusula 8.2 y la responsabilidad prevista en la Cláusula 8.1 subsistirán a la terminación del presente Contrato o de la renuncia o remoción del Administrador, pero sólo con respecto a sus acciones u omisiones durante la vigencia del presente Contrato. En ningún caso será responsable el Administrador por eventos que ocurran después de la Fecha de Sustitución.

#### **Cláusula 9. Administrador Sustituto.**

- 9.1. Causas de Sustitución. Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una "Causa de Sustitución":

- (a) Si el Administrador, sin causa justificada, deja de realizar oportunamente el depósito de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza; en el entendido que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Sustitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cobranza correspondiente, y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.
- (b) El incumplimiento del Administrador de su obligación de entregar el Reporte de Cobranza de conformidad con la Cláusula 6 o la Cinta de Cobranza de conformidad con la Cláusula 6.1 por un periodo superior a 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha establecida en dichas Cláusulas.
- (c) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones bajo el presente, cuyo incumplimiento (i) afecte de manera adversa sustancial el Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) subsista por un periodo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador por el Fiduciario, de SCV-SHF, Genworth o por el Representante Común.
- (d) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador en el presente Contrato o en cualquier certificado, reporte (distinto del Reporte de Cobranza) o informe preparado o enviado en relación con o bajo el presente Contrato, resulta ser falso, erróneo o de

mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso sustancial en el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, un efecto adverso se considerará sustancial cuando el monto de la afectación al Patrimonio del Fideicomiso sea igual o mayor al monto de la Reserva de Intereses que constituya el Fiduciario en la Fecha de Cierre.

- (e) Si el Administrador es sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable.
- (f) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador, el Administrador se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.
- (g) En el caso de que la calificación otorgada por las Agencias Calificadoras al Administrador respecto de sus servicios de cobranza, sea reducida a "Por Debajo del Promedio" (*Below Average*) o menos.
- (h) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

9.2. Procedimiento de Sustitución del Administrador. En caso de que se presente cualquier Causa de Sustitución y dicha Causa de Sustitución no haya sido subsanada dentro del plazo establecido en la Cláusula 9.1, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- (a) El Fiduciario iniciará el procedimiento de sustitución de Administrador mediante un aviso (el "*Aviso de Terminación*") dado al Administrador y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras, SCV-SHF y a Genworth) en el cual establecerá las razones de la sustitución y la Fecha de Sustitución, la cual en todo caso deberá ocurrir dentro de los 35 (treinta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación del Aviso de Terminación al Administrador, a SCV-SHF, Genworth y al Representante Común.

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le notifique por escrito al Representante Común que es necesario nombrar a un Administrador Sustituto, el Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y enviará una Notificación de Sustitución al Representante Común. El Representante Común contará con un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario; en el entendido que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada. Si el Representante Común objeta la selección dentro del plazo previsto, el Fiduciario y el

Representante Común deberán acordar en forma conjunta la selección de otra institución dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles.

Una vez que el Representante Común acepte la propuesta hecha por el Fiduciario en la Notificación de Sustitución (la cual deberá ser firmada por el Administrador y el Administrador Sustituto) o lleguen a un acuerdo conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el Administrador Sustituto se sujetará a los términos del presente Contrato y, por lo tanto, tendrá a partir de la Fecha de Sustitución todos los derechos, obligaciones y facultades correspondientes al Administrador conforme al presente Contrato; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al periodo anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 8.2 del presente).

En el caso de que después de transcurridos los 35 (treinta y cinco) Días Hábiles a que se refiere el primer párrafo de este inciso (a) de la presente Cláusula, la designación del Administrador Sustituto no se haya efectuado, corresponderá a la asamblea de Tenedores hacer la designación del Administrador Sustituto. En todo caso el Administrador Sustituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 9.3 siguiente.

- (b) El Administrador cooperará con base en las solicitudes que razonablemente le hagan el Fiduciario y el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a Deudores Hipotecarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General.
- (c) El Administrador en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente, al Administrador Sustituto (a) los Expedientes de Crédito que mantenga en su posesión y (b) los Registros de cada Crédito Hipotecario actualizados a dicha Fecha de Sustitución, (ii) a partir de dicha Fecha de Sustitución, separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones del cobro de los Créditos Hipotecarios e inmediatamente después de recibirlos remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Sustituto o a quien éste designe, en el entendido que el Administrador estará obligado

a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el presente Contrato, (iii) a partir de dicha Fecha de Sustitución depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios en la Cuenta de Cobranza, y (iv) realizará todos aquellos actos que sean razonablemente necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los servicios de administración previstos en el presente Contrato (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesario, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

- (d) El Administrador Sustituto y el Fiduciario suscribirán con el Administrador un acta de entrega en la Fecha de Sustitución, en la cual declararán haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores y en la que se reconocerá que la entrega de dicha documentación constituirá la rendición de cuentas del Administrador a su cargo. El incumplimiento por parte del Administrador Sustituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Sustituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito en la Fecha de Sustitución.
- (e) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los mismos al Administrador, se entenderán hechas al Administrador Sustituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato; en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador.
- (f) En caso de que el Administrador no cumpla con su obligación de cooperar conforme a la presente Cláusula, el Fiduciario estará autorizado y facultado para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.
- (g) El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución.

**9.3. Requisitos del Administrador Sustituto.** La entidad designada como Administrador Sustituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como institución de crédito conforme a la LIC, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia, a juicio del Fiduciario, en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los

términos y condiciones del presente Contrato, (v) cumplir con los requisitos de SCV-SHF para la operación del Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, (vi) cumplir con los requisitos de Genworth para la operación del Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, (vii) contar con un capital contable no menor a US\$10'000,000.00 (diez millones de Dólares 00/100 Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y (viii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

- 9.4. Renuncia del Administrador. El Administrador no podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el presente Contrato salvo en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el presente Contrato, o (ii) que se haya designado un Administrador Sustituto conforme a lo establecido en la presente Cláusula.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión legal de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique que ha ocurrido el supuesto ahí establecido.

La renuncia del Administrador conforme a esta Cláusula deberá ser notificada por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras, SCV-SHF y a Genworth (la "Notificación de Renuncia"), señalando en dicha Notificación de Renuncia, las razones de dicha renuncia y la Fecha de Sustitución que no podrá ser anterior a 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega de dicha Notificación de Renuncia. En caso de renuncia del Administrador, serán aplicables las disposiciones de los incisos (b) a (g) de la Cláusula 9.2 anterior.

- 9.5. Notificación a Deudores Hipotecarios. En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Sustituto, con cargo al Administrador y de conformidad con la legislación aplicable, notificará a cada uno de los Deudores Hipotecarios la cesión de los Créditos Hipotecarios llevada a cabo a través del Contrato de Cesión de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable. El Administrador deberá reembolsar aquellos gastos necesarios en lo que haya incurrido el Administrador Sustituto con motivo de las notificaciones previstas en la presente cláusula.

## **Cláusula 10. Confidencialidad.**

- 10.1. Transmisión de Información. Las Partes convienen en que la información relacionada con la administración de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los Inmuebles Adjudicados se transmitirá por cualquier medio escrito, electrónico o magnético aplicable, y con ese objeto, las Partes se obligan a proporcionar todos aquellos códigos, contraseñas, datos o información necesarios o convenientes para el uso de

cualquiera de dichos medios de comunicación; en el entendido, sin embargo, que el uso de cualquier código de acceso o de identificación por cualquiera de las Partes será exclusiva responsabilidad de dicha Parte.

- 10.2. Información Confidencial.** El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, por medio del presente Contrato reconocen y acuerdan que cualquier información o documento legal o descriptivo que les sea proporcionado en relación con este Contrato, el Fideicomiso, el Contrato de Cesión, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, es "*Información Confidencial*" y propiedad exclusiva del Fiduciario. El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común se obligan a mantener la confidencialidad de la Información Confidencial, a utilizarla única y exclusivamente en relación con su participación en el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión, y además se obligan a no divulgarla o darla a conocer a ninguna otra persona o entidad sin el consentimiento previo por escrito de las otras Partes. La anterior prohibición no será aplicable a (i) la información que deba hacerse del conocimiento del público conforme a la regulación aplicable, (ii) requerimientos de información hechos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la CNBV, Banco de México, la BMV o cualquier autoridad competente (judicial o administrativa), (iii) la información que el Administrador deba proporcionar a las sociedades de información crediticia, (iv) la información proporcionada a sus respectivos asesores o subcontratistas conforme a lo previsto en el presente Contrato, (v) la información que deba proporcionar a las Agencias Calificadoras a fin de obtener o mantener la Calificación de los Certificados Bursátiles, y (vi) información que hubiese sido hecha de su conocimiento con anterioridad a la fecha de celebración de este Contrato; en el entendido que en todos los casos anteriores se cumpla con los requisitos legales aplicables, observando lo dispuesto por el artículo 117 de la LIC, y en el caso previsto en el inciso (ii) sea requerido por la autoridad competente correspondiente. Las Partes reconocen que toda la información que durante la vigencia de este Contrato sea entregada al público inversionista será del dominio público y podrá ser distribuida sin restricción alguna.
- 10.3. Sistemas de Información.** El Administrador mantendrá sus sistemas de información, incluyendo todos sus sistemas de computación de manera tal, que a partir de la fecha de la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario, todos los registros que hagan alusión a los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth y los Inmuebles Adjudicados aparezcan claramente identificados como propiedad del Fiduciario.
- 10.4. Incumplimiento del Administrador.** En caso de que el Administrador incumpla con las disposiciones de confidencialidad previstas en el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho de reclamar los daños y/o perjuicios que resulten o deriven de dicho incumplimiento.
- 10.5. Devolución de Información.** A la terminación del presente Contrato, el

Administrador se obliga a devolver al Fiduciario cualquier información o documento legal recibido, en su calidad de depositario, durante la vigencia del presente Contrato que sea razonablemente solicitada por el Fiduciario. El Administrador deberá poner dicha información o documento a disposición del Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes; sin embargo, el Administrador podrá prorrogar dicho plazo hasta por 20 (veinte) días más.

#### **Cláusula 11. Notificaciones.**

**11.1. Notificaciones a las Partes.** Todos los avisos y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato deberán ser hechas por escrito (incluyendo comunicación a través de fax) y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las Partes que se indican a continuación o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las Partes notifique a las otras Partes conforme a esta Cláusula. Todos dichos avisos y/o comunicaciones, surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vayan dirigidos conforme a la presente Cláusula.

Administrador: BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer

Centro Bancomer  
Avenida Universidad No. 1200  
Col. Xoco  
C.P. 03339, México, D.F.

Atención: Noemí Zúñiga Cornejo y/o Jaime Gustavo  
Carreño Villafaña  
Correo electrónico: [noemiz@bbva.com](mailto:noemiz@bbva.com)/  
[jaime.carreno@bbva.com](mailto:jaime.carreno@bbva.com)  
Teléfono: 5621-0785 / 5621-0207

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

Paseo de la Reforma 115, Piso 23  
Col. Lomas de Chapultepec  
C.P: 11000, México, D.F.

Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso  
F/00989  
Correo electrónico:  
[instruccionesmexico@bnymellon.com](mailto:instruccionesmexico@bnymellon.com)  
Teléfono: 55-5063-39-00  
Fax: 55-5063-39-39

Representante  
Común:

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

Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 14  
Col. Juárez  
06600

Atención: Héctor Vázquez Abén / Elvira Rocio  
Carbajal Alvarez  
Correo electrónico: hvazquez@monex.com.mx /  
rcarbajal@monex.com.mx  
Teléfono: 5231-0832 / 5231-0532

SCV-SHF

Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

Av. Ejército Nacional No. 180  
Col. Anzures  
C.P. 11590, México, D.F.

Genworth

Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda, S.A. de  
C.V.

Av. Antonio Dovali Jaime No. 70 piso 9  
Col. Santa Fé, Álvaro Obregón  
01210, México, Distrito Federal

Atención: Sandra Varela Medina  
Correo  
electrónico: Sandra.varelamedina@genworth.com  
Teléfono: 55 3000-6139  
Fax: 55 3000-6113

- 11.2. Notificaciones a las Agencias Calificadoras. Para efectos de la información que debe proporcionarse a las Agencias Calificadoras, se establecen como sus domicilios de notificación los siguientes:

Standard & Poor's,  
S.A. de C.V.:

Atención: Mauricio Tello / Daniel Castineyra  
Correo electrónico:  
[mauricio.tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio.tello@standardandpoors.com) /  
[daniel.castineyra@standardandpoors.com](mailto:daniel.castineyra@standardandpoors.com)  
Teléfono: (55) 5081-4497, (55) 5081-4446  
Fax: (55) 5081-4401

Fitch México, S.A.  
de C.V.:

Atención: René J. Ibarra Miranda / Georgina Alarcón  
Correo electrónico: [rene.ibarra@fitchratings.com](mailto:rene.ibarra@fitchratings.com) /

georgina.alarcon@fitchratings.com  
Teléfono: 81 8399 9130 / 55 5202 7302  
Fax: 81 8399 9100 ext 158

## **Cláusula 12. Misceláneos.**

- 12.1. Modificación.** Este Contrato únicamente podrá ser modificado conjuntamente por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común. Antes de celebrar cualquier convenio modificadorio conforme a lo dispuesto en esta Cláusula, el Fiduciario deberá notificar por escrito el propósito de dicha modificación a las Agencias Calificadoras.
- 12.2. Vigencia.** El presente Contrato se mantendrá vigente durante el tiempo que dure vigente el Contrato de Fideicomiso, con la finalidad de que el Administrador continúe administrando los Créditos Hipotecarios.
- 12.3. Pagos Libres de Impuestos.** Las Partes reconocen que, conforme a legislación fiscal aplicable a la fecha del presente Contrato, cualquiera y todas las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios son pagaderas libres de cualquier y todo impuesto, deducción o retención, por lo tanto, mientras dichas disposiciones legales se mantengan en vigor, el Administrador se obliga a entregar al Fiduciario cualquiera y todas las cantidades que cobre en relación con los Créditos Hipotecarios libres de cualquier impuesto, contribución, deducción o retención alguna.
- 12.4. Impuestos.** En caso de que posteriormente a la fecha del presente Contrato, por disposición legal u orden judicial, se requiera que el Administrador deduzca o retenga cualquier impuesto sobre las cantidades transferibles al Fiduciario bajo el presente Contrato, el Administrador (i) deducirá o retendrá la cantidad de que se trate, (ii) efectuará el pago correspondiente ante las autoridades hacendarias y (iii) entregará al Fiduciario dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha de pago de los impuestos o contribuciones correspondientes, copias certificadas de las declaraciones (o de cualquier otro documento satisfactorio para el Fiduciario) que acredite el pago de dichos impuestos o contribuciones correspondientes.
- 12.5. Renuncias.** Ni la omisión, ni el ejercicio parcial, ni el retraso en el ejercicio por parte del Fiduciario, Administrador o Representante Común de cualquier derecho, recurso o facultad bajo el presente Contrato constituirá una renuncia a dicho derecho, recurso o facultad, o al ejercicio total del mismo.
- 12.6. Efectividad; Condición.** Este Contrato entrará en vigor a partir de la fecha de su firma por cada una de las Partes sujeto a que hayan entrado en vigor y surtido sus efectos el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión.

Este Contrato y los derechos y obligaciones de las Partes derivados del mismo se extinguirán al momento de extinguirse el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos del mismo o se cobren en su totalidad los Créditos Hipotecarios y se entregue al Fiduciario la última cantidad cobrada bajo los mismos.

- 12.7. Cesión.** Ninguna de las Partes podrá transmitir total o parcialmente sus derechos u obligaciones a un tercero, sin el consentimiento previo y por escrito de las demás Partes. No será necesario consentimiento alguno en caso de que por cualquier causa el Fiduciario deje de desempeñar el cargo de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo el presente Contrato y será considerado como tal para todos los efectos del mismo.
- 12.8. Límite de Responsabilidad del Fiduciario.** Las Partes en este acto reconocen y convienen que, salvo que se disponga lo contrario en este Contrato (i) este Contrato es celebrado por el Fiduciario no por derecho propio o en lo individual sino solamente como Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso en cumplimiento de los fines del mismo y en ejercicio de los poderes y facultades que le fueron otorgados y conferidos en su calidad de Fiduciario, y que todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente Contrato realizados por parte del Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de The Bank Of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, ni tendrán el propósito o la intención de obligar al Fiduciario en lo personal, sino que se realizan y tienen la intención de obligar únicamente el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) que nada de lo contenido en el presente Contrato será interpretado como constitutivo de responsabilidad para el Fiduciario ni para cualquier fundador o suscriptor pasado, presente o futuro del capital social del, o accionista, delegado, funcionario o consejero del, Fiduciario de realizar cualquier compromiso, ya sea implícito o expreso, contenido en el presente Contrato; y (iii) que por lo que se refiere al Fiduciario, los Fideicomisarios tendrán recurso solamente frente al Patrimonio Fideicomiso y hasta por el monto de éste para el cumplimiento de cualquier obligación conforme al presente Contrato o conforme a cualesquiera de los instrumentos a que se refiere el presente Contrato.
- 12.9. Terceros Beneficiarios.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario deberán ser en todo momento considerados como los beneficiarios finales del presente Contrato con todos los derechos para hacer cumplir los términos, condiciones y previsiones del mismo.
- 12.10. Legislación Aplicable.** El presente Contrato se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes federales de México.
- 12.11. Jurisdicción.** Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

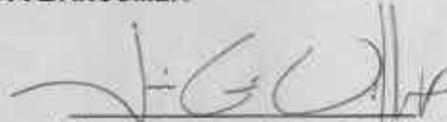
*[Resto de la página dejado intencionalmente en blanco]*

Una vez leído por las Partes, éstas firman de conformidad el presente Contrato el día 20 de junio de 2013.

EL ADMINISTRADOR,  
BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER



Por: Ernesto Ramón Gallardo Jiménez  
Cargo: Representante Legal



Por: Jaime Gustavo Carreño Villafaña  
Cargo: Representante Legal

*Las firmas que anteceden corresponden al contrato de administración y cobranza, celebrado entre BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Administrador, y The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, el día 20 de junio de 2013.*



CON LA COMPARECENCIA DE:

EL REPRESENTANTE COMÚN,  
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

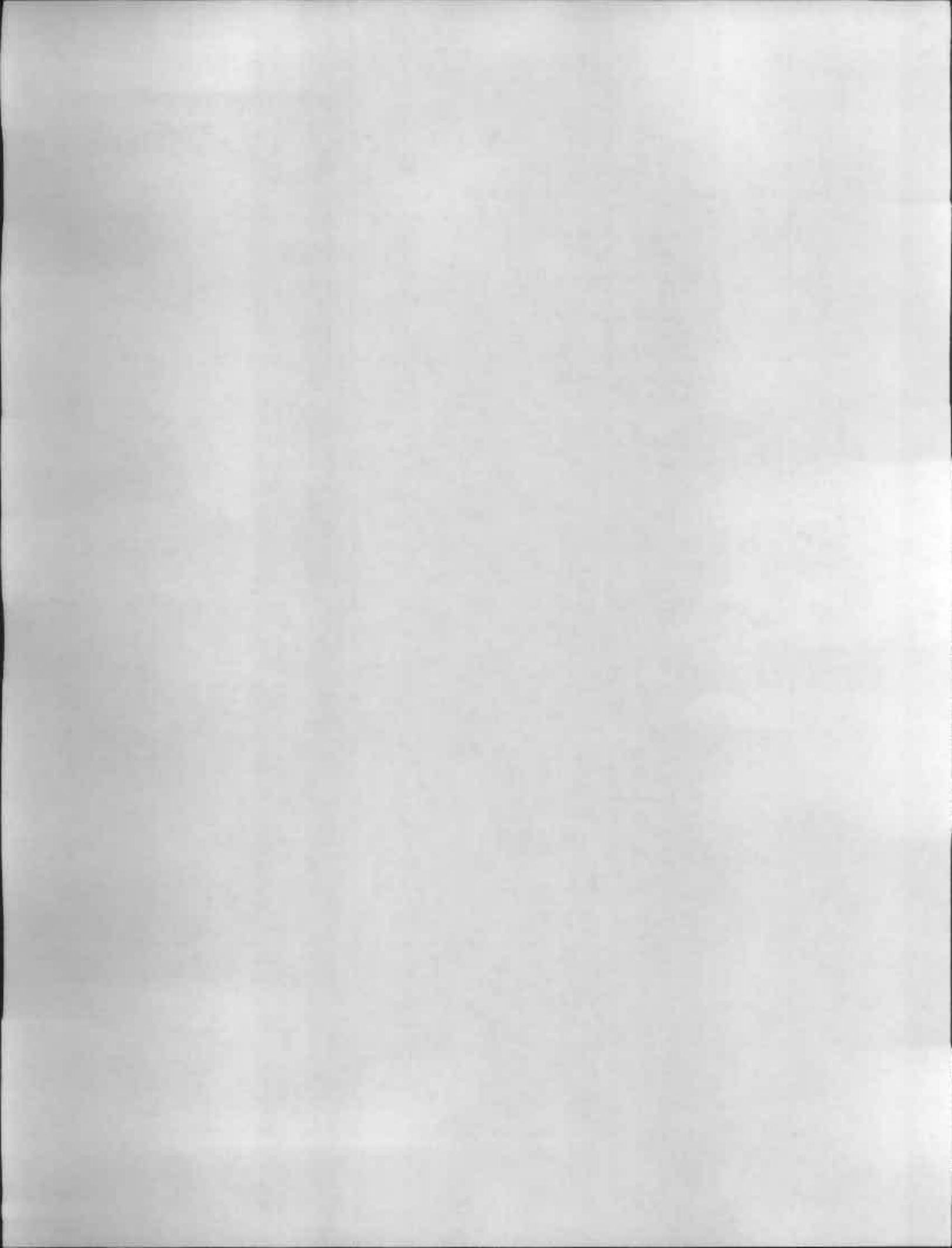


Por: Héctor E. Vázquez Abén  
Cargo: Representante Legal

*Las firmas que anteceden corresponden al contrato de administración y cobranza, celebrado entre BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Administrador, y The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, el día 20 de junio de 2013.*

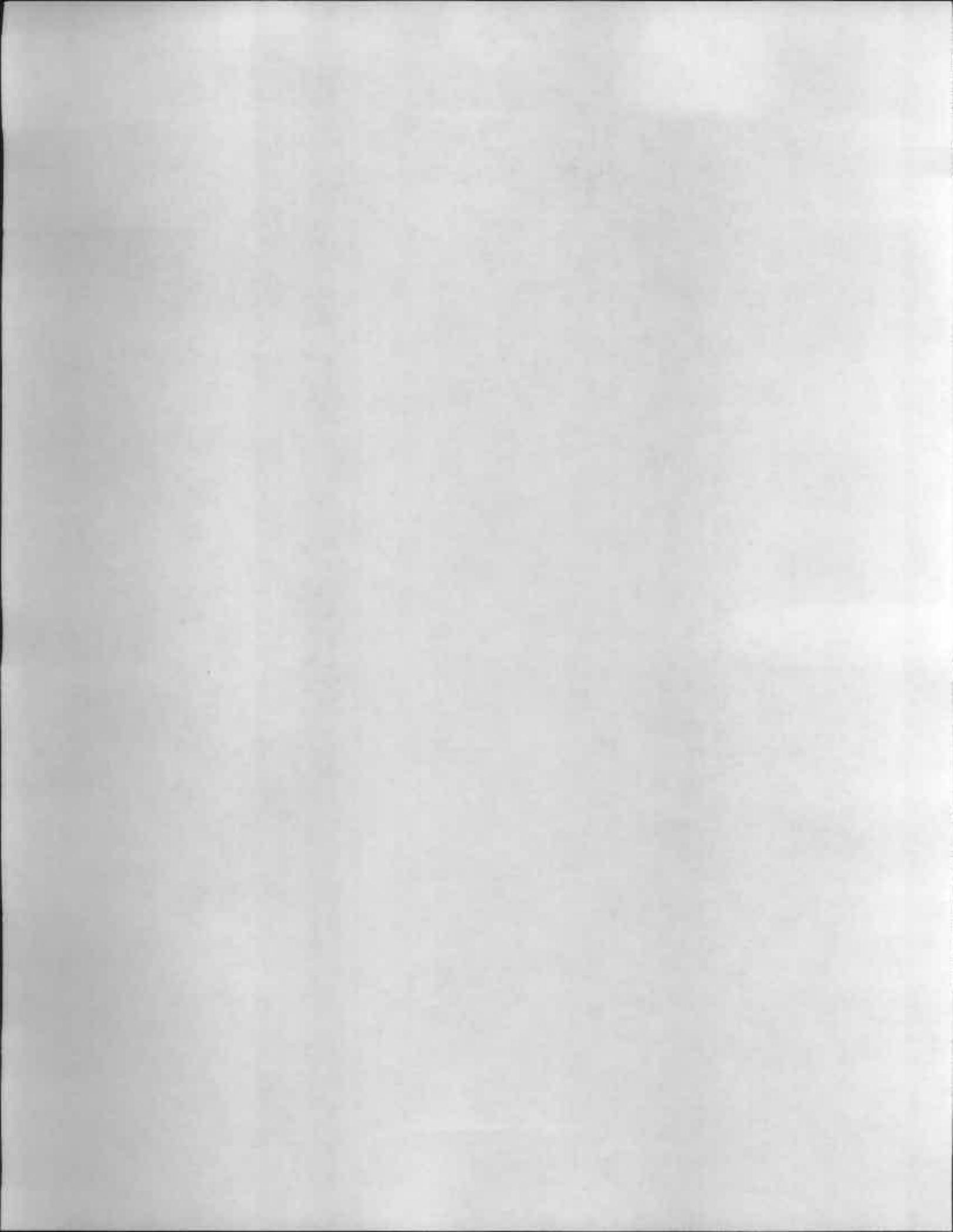
## ANEXOS

- Anexo A** Lista de Créditos Hipotecarios
- Anexo B** Cinta de Cobranza
- Anexo C** Formato de Reporte de Cobranza
- Anexo D** Desglose de cobranza
- Anexo E** Información mensual que deberá enviarse a través del SEDI respecto los Certificados Bursátiles



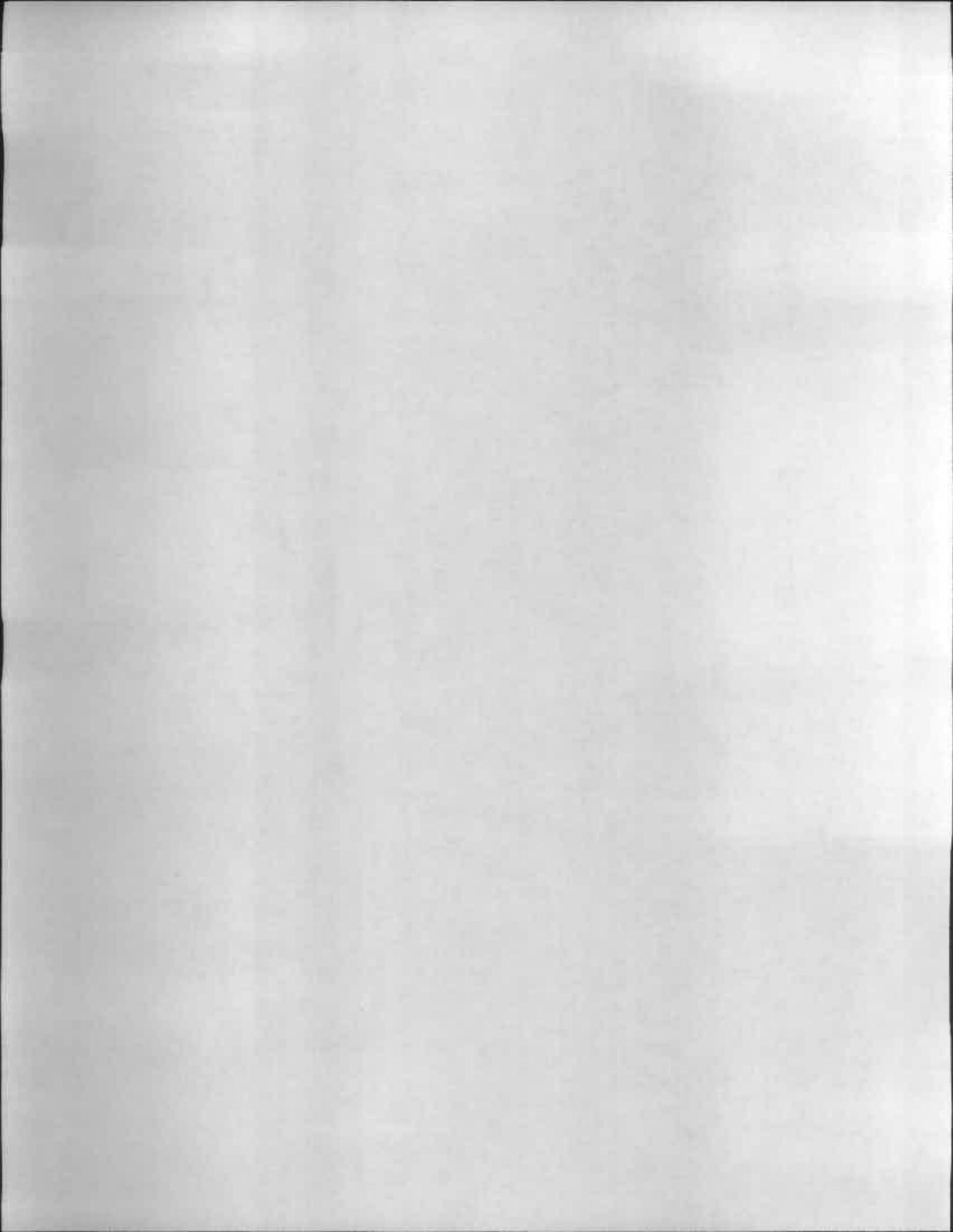
Anexo A

Lista de Créditos Hipotecarios



Anexo B

Cinta de Cobranza



## Anexo C

### Formato de Reporte de Cobranza

[Papel membretado de BBVA Bancomer]

México, D.F. a [●] de [●] de [●]

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/00989  
AV. PASEO DE LA REFORMA NO. 115 PISO 23,  
COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC, DEL. MIGUEL HIDALGO,  
CP. 11000, MÉXICO D.F., MÉXICO.

ATTN: DELEGADO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/000989

Ref: Reporte de Cobranza del Fideicomiso F/00989

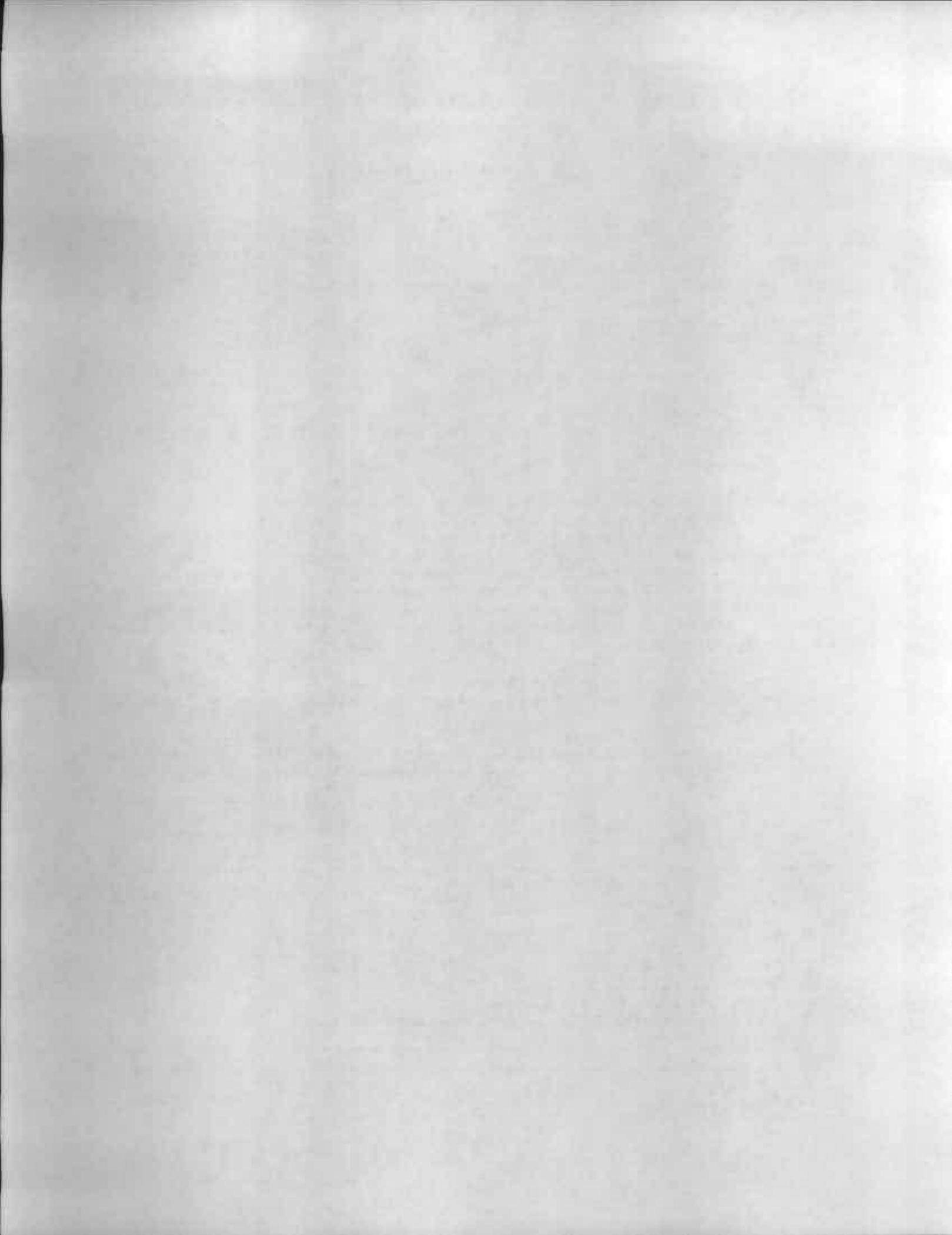
Estimados señores:

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. [●] de fecha [●] de [●] de [●] (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar (el "Fideicomitente"), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles (el "Representante Común"), y (ii) al contrato de administración y cobranza de fecha [●] de [●] de [●] (el "Contrato de Administración"), celebrado entre el Fideicomitente, como Administrador, y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común.

Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no estén definidos en la presente, tendrán los significados atribuidos a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Administración.

A continuación les presentamos la información de la Cobranza del Periodo de Cobranza comprendido del [●] de [●] de [●] al [●] de [●] de [●]. Como **Anexo [●]** se adjunta el desglose detallado de dicha Cobranza:

<u>I.- REPORTE DE LA COBRANZA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.</u>		PERIODO PESOS
<b>ANÁLISIS DE SALDOS</b>	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	
	Pagos de Principal Programados	
	Prepagos de Principal	
	Prepagos totales	
	Reembolso a Fideicomisario en Último Lugar conforme a Cláusula 5. Inciso (aa)	
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	
	Monto Insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios Vencidos por más de 180 días	
<b>SITOS DEL PERIO</b>	Intereses	
	Pagos de Principal	



	Comisiones	
	<b>TOTAL DEPÓSITOS</b>	

**II.- GASTOS DEL PERIODO.**

<b>GASTOS</b>	Comisión por Administración	
	Pagos de Seguros	
	Gastos de Cobranza	
	Reembolso	
	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	

**III.- MONTO A SER MANTENIDO EN LA CUENTA DE RESERVA PARA CONSTITUIR LA RESERVA DE INTERESES.**

Monto de Intereses conforme al Periodo inmediato anterior conforme al Cálculo del Representante Común	Monto correspondiente tres meses de los Intereses de la Emisión	Total a ser mantenido en la Cuenta de Reserva en el presente Periodo
\$[●] ([●] de Pesos 00/100 M.N.)	\$[●] ([●] de Pesos 00/100 M.N.)	\$[●] ([●] de Pesos 00/100 M.N.)

**IV.- PAGO A FAVOR DE LOS FIDEICOMISARIOS EN ÚLTIMO LUGAR.**

Con fundamento en la Cláusula 11, se instruye expresamente al Fiduciario a que una vez que realice los pagos de los Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión y los pagos de los Gastos de Mantenimientos Mensuales a ser acreditados por el Representante Común, 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago de la emisión, proceda a realizar los pagos a favor de los Fideicomisarios en Último Lugar de conformidad con la Constancia que al efecto tienen, con los remanentes que al efecto haya en la Cuenta General, de conformidad con los siguientes porcentajes:

Número de Constancia	Porcentaje que le corresponde	Beneficiario	Datos de la Cuenta Bancaria
	[*]%		Beneficiario: Número de cuenta: CLABE: Institución bancaria: Sucursal: Moneda:

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario.

Atentamente,

**EL ADMINISTRADOR,  
BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**

\_\_\_\_\_  
Por: [●]  
Cargo: Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Por: [●]  
Cargo: Representante Legal

c.c.p. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Representante Común.  
[Agencias Calificadoras].



## Anexo E

### Información mensual que deberá enviarse a través del SEDI respecto de los Certificados Bursátiles

#### **i) Información general de la emisión**

1) Número de contrato de fideicomiso	
2) Denominación de la emisora (moneda en la que fueron emitidos los títulos fiduciarios)	
3) Mes que se reporta	

#### **ii) Activos del Fideicomiso**

4) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo	
5) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo.	
6) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo ( <i>incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso</i> )	

#### **iii) Pasivos del Fideicomiso**

7) Saldo insoluto de la emisión al final del periodo	
<i>Serie (número de serie, en su caso)</i>	
<i>Serie (número de serie, en su caso)</i>	
8) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	
9) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	
10) Total de amortización de principal adeudada a los tenedores de títulos fiduciarios	
11) Total de intereses adeudados a los tenedores de títulos fiduciarios	
12) Otros adeudos	

#### **iv) Capital del Fideicomiso**

13) Monto de sobre colateral al final del periodo	
14) Porcentaje de sobre colateral al final del periodo	

#### **v) Ingresos del Fideicomiso**

15) En su caso, tipo de cambio utilizado para determinar el valor de la cartera de activos denominada en moneda distinta al peso ( <i>a pesos de la denominación de la emisora en la última fecha del periodo de cobranza</i> )	
16) Amortización programada cobrada	
17) Pagos parciales de principal no programados ( <i>suma de pagos de principal no programados que no alcancen a cubrir el saldo insoluto del activo</i> )	
18) Pagos totales de principal no programados ( <i>suma de pagos de principal no programados que alcanzan para cubrir el saldo insoluto del activo</i> )	
19) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones ( <i>derivadas de activos vencidos</i> )	
20) Intereses ordinarios cobrados	
21) Intereses moratorios cobrados	
22) Ingresos por seguros cobrados	
23) Instrumentos de cobertura cobrados	
24) Comisiones cobradas	

25) Ejercicio de la garantía financiera ( <i>monto ejercido de la garantía financiera por pagar intereses, principal u otros conceptos especificados en el contrato de garantía</i> )	
26) Ingresos por otros conceptos	
27) Total de ingresos al fideicomiso ( <i>suma de todos los conceptos anteriores</i> )	

**vi) Cargos y Pagos del Fideicomiso**

28) Tipo de cambio para el pago de los certificados bursátiles ( <i>a pesos de la denominación de la emisora el día de pago del cupón</i> )	
29) Seguros de vida pagados ( <i>monto pagado por primas</i> )	
30) Seguros de daños pagados(más IVA)	
31) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	
32) Comisiones por administración pagadas	
33) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	
34) Honorarios del fiduciario	
35) Honorarios del representante común	
36) Otros gastos del fideicomiso durante el periodo	
37) Seguro de crédito, en su caso	
38) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	
Serie ( <i>número de serie, en su caso</i> )	
Serie ( <i>número de serie, en su caso</i> )	
39) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	
Serie ( <i>número de serie, en su caso</i> )	
Serie ( <i>número de serie, en su caso</i> )	
40) Monto pagado a los tenedores de constancias o bonos residuales o subordinados, en su caso	
41) Otros cargos	
42) Total de cargos y pagos	

**vii) Situación de la cartera de activos fideicomitidos**

43) Número de activos al final del periodo	
44) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera	
45) Índice de morosidad	
46) Índice de prepago	
47) Número de activos vencidos al final del periodo	
48) Número de activos vigentes al final del periodo	
49) Número de activos recuperados en el periodo ( <i>agrupados por la vía de recuperación</i> )	
Dación en pago	
Adjudicación o liquidación	
Sustitución de deudor	

**50) Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo**

	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Más de 90 días	En proceso judicial
Mes actual					
Mes anterior					
2 meses anteriores					
3 meses anteriores					
4 meses anteriores					
5 meses anteriores					

6 meses anteriores					
7 meses anteriores					
8 meses anteriores					
9 meses anteriores					
10 meses anteriores					
11 meses anteriores					
12 meses anteriores					

51) Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo

	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Más de 90 días	En proceso judicial
Mes actual					
Mes anterior					
2 meses anteriores					
3 meses anteriores					
4 meses anteriores					
5 meses anteriores					
6 meses anteriores					
7 meses anteriores					
8 meses anteriores					
9 meses anteriores					
10 meses anteriores					
11 meses anteriores					
12 meses anteriores					

52) Prepago realizado en el periodo

	Número de activos prepagados parcialmente	Número de activos prepagados totalmente	Pagos parciales de principal no programados	Pagos totales de principal no programados
Mes actual				
Mes anterior				
2 meses anteriores				
3 meses anteriores				
4 meses anteriores				
5 meses anteriores				
6 meses anteriores				
7 meses anteriores				
8 meses anteriores				
9 meses anteriores				
10 meses anteriores				
11 meses anteriores				
12 meses anteriores				

Fecha de Publicación: 2 de diciembre de 2011

## Evaluación de Administrador de Activos BBVA Bancomer S.A.

Contactos analíticos:

Mariana Zuluaga Murillo, México, 52 (55) 5081-4443, [mariana\\_zuluaga@standardandpoors.com](mailto:mariana_zuluaga@standardandpoors.com)

Mauricio Tello, México, 52 (55) 5081-4446, [mauricio\\_tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio_tello@standardandpoors.com)

### OPINIÓN

La clasificación general de Standard & Poor's para BBVA Bancomer S.A. (BBVA Bancomer) como administrador de créditos hipotecarios residenciales en el mercado mexicano es de EXCELENTE, la perspectiva es estable.

La clasificación general como administrador de activos de BBVA Bancomer refleja nuestra opinión sobre las siguientes características de la compañía:

- El alto nivel de experiencia que caracteriza al equipo gerencial le permite administrar con gran técnica, eficiencia y competitividad la cartera de créditos residenciales más grande del mercado hipotecario mexicano.
- Las operaciones del administrador de activos están fuertemente respaldadas por la sólida estructura organizacional de BBVA Bancomer.
- El excelente régimen de capacitación proporciona una base sólida para que los empleados nuevos y existentes desarrollen habilidades en sus respectivas responsabilidades laborales.
- La sólida plataforma tecnológica ayuda al administrador de activos a clasificar a sus clientes de acuerdo con su nivel de riesgo crediticio y facilita una implementación precisa de las estrategias de cobranza.
- Los exigentes controles internos y programas de auditoría garantizan una operación de alta calidad.
- Las capacidades superiores de administración de cartera y una gestión de cobranza exitosa que se basa en efectivas estrategias masivas de cobranza ayudaron a BBVA Bancomer a mantener bajos niveles de morosidad durante y después de la crisis financiera de 2008-2010.

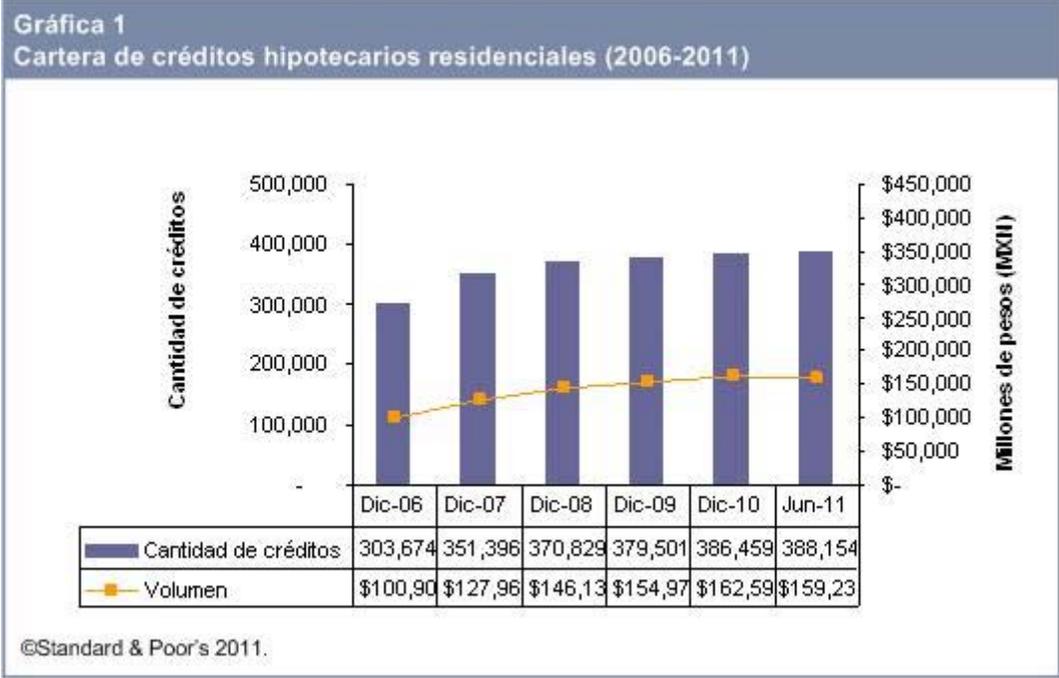
### PERSPECTIVA

La perspectiva es estable. En los próximos 12 meses, BBVA Bancomer planea continuar reforzando su plataforma tecnológica para lograr niveles aún más altos de automatización y eficiencia en sus procedimientos de cobranza. Consideramos que la mejor funcionalidad de dicha plataforma, junto con la implementación de efectivas estrategias masivas de cobranza, permitirá a BBVA Bancomer seguir siendo un administrador de activos hipotecarios residenciales EXCELENTE, así como un referente de excelencia en la administración de activos en el mercado mexicano.

### Perfil

BBVA Bancomer es un banco propiedad de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA), a través de Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A. de C.V. (no calificado). BBVA Bancomer actualmente tiene una posición líder en el sistema bancario mexicano y cuenta con la cartera de créditos residenciales más grande del mercado hipotecario mexicano. Para propósitos de este análisis, sólo evaluamos las operaciones de administración de activos hipotecarios residenciales de BBVA Bancomer, que actualmente maneja bajo las operaciones de banca comercial de BBVA Bancomer.

BBVA Bancomer cuenta con parámetros conservadores para el otorgamiento de crédito lo cual consideramos puede ejercer una influencia positiva en la calidad de su cartera de crédito residencial. A junio de 2011, la cartera de administración de activos hipotecarios residenciales de BBVA Bancomer incluía más de 388,000 créditos residenciales con un balance en cartera de más de \$159,000 millones de pesos (MXN).



El banco cuenta con cobertura de servicio a nivel nacional y mantiene una buena distribución geográfica de su cartera hipotecaria. Como se esperaría, los estados más grandes de la República Mexicana presentan mayor demanda de créditos hipotecarios. Debido a ello, la cartera presenta una mayor concentración en: Estado de México, Distrito Federal, Jalisco, Baja California y Nuevo León.

**CAPACIDAD GERENCIAL Y ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL**

La subclasificación asignada a la Capacidad Gerencial y Estructura Organizacional es EXCELENTE.

En nuestra opinión, BBVA Bancomer mantiene atributos gerenciales y organizacionales que fomentan la eficiente administración de la cartera de créditos residenciales y corresponden a nuestra subclasificación de EXCELENTE.

**Equipo gerencial y personal**

El equipo que administra la cartera de créditos residenciales cuenta con un alto nivel de experiencia, tanto en la industria como dentro de la compañía; esto les ha permitido administrar la cartera de créditos residenciales más grande del mercado hipotecario mexicano con bajos índices de morosidad, incluso en períodos de crisis financiera.

- El primer nivel de gerencia tiene en promedio más de nueve años de experiencia en la industria y aproximadamente siete años en BBVA Bancomer.
- Los gerentes de segundo nivel cuentan en promedio con 15 años en la industria y 15 años dentro de BBVA Bancomer.
- Otros factores que contribuyen a un entorno estable en la administración de créditos son la tasa de rotación del personal de cobranza que es de 1%, y el hecho que 90% de los agentes de cobranza han estado en esa área durante más de un año.

En los últimos dos años, la economía mexicana resintió el impacto de algunos factores negativos entre los que estuvieron la crisis financiera y la epidemia de la gripe porcina AH1N1. Si bien esta epidemia afectó gravemente a toda la economía, tuvo un efecto particularmente adverso en los bancos, ya que disminuyó la demanda de créditos personales. En vista de lo anterior, la gerencia de BBVA Bancomer enfocó su estrategia de negocios en la administración de la cobranza. De esta manera, la compañía modificó la plataforma tecnológica que soporta la gestión y estrategias de cobranza, y la estructura de la banca hipotecaria. Consideramos que estas modificaciones influyen de manera positiva sobre las capacidades de administración de activos de BBVA Bancomer

En nuestra opinión, la experiencia de la gerencia y del personal, tanto en la industria como dentro de la compañía, es un factor que garantiza que el administrador cuente con procedimientos generalmente aceptados en la industria, regulaciones y eficiencias en el desarrollo de las actividades de administración de cartera.

### **Estructura**

Las operaciones de administración de cartera de créditos residenciales están respaldadas de manera importante por la sólida estructura organizacional del banco, lo que le permite abordar minuciosamente todas las actividades de la administración de activos.

En los últimos dos años, la estructura de la banca hipotecaria de BBVA Bancomer ha presentado cambios acordes a una nueva estrategia de negocio orientada al cliente. En 2009, la banca hipotecaria comprendía a las unidades de negocio de crédito hipotecario, crédito para la construcción y administración de activos no financieros (DANF). En enero de 2010, los directivos del banco separaron las tres unidades de negocio y las integraron en diferentes segmentos. Las unidades de crédito hipotecario y activos no financieros pasaron a ser parte de la banca comercial, responsable de ofrecer productos financieros a individuos, y la unidad de créditos a la construcción paso a ser parte de la banca empresas y de gobierno.

En la nueva estructura, la administración de créditos residenciales se encuentra bajo la estructura de la banca comercial y está respaldada por las áreas de contabilidad, riesgos, finanzas y sistemas (IT). Otras áreas que respaldan la gestión de la cobranza y otras unidades de negocio del banco son jurídico, recursos humanos, auditoría y áreas de control interno.

El departamento de cobranza comprende las siguientes áreas:

- Área de modelos de servicio. Esta área es la responsable de coordinar la implementación de estrategias de cobranza desarrolladas por el área de riesgo; cuenta con 32 empleados.
- Centro de contacto: Está ubicado en la ciudad de Pachuca y es el área responsable de la gestión de cobranza entrante y saliente; cuenta con 406 empleados.
- Departamentos de cobranza especializada (CERS): Estos departamentos están ubicados en cinco de los principales estados de la república y son responsables de la gestión de cobranza en el campo, incluyen las etapas de cobranza administrativa y judicial; 783 agentes de cobranza son parte de los CERS.

Consideramos que el hecho de ser parte de un banco comercial le da al administrador una ventaja sobre otros participantes del mercado, como las sofoles o sofomes, y más aún cuando éste es parte de un grupo financiero internacional que está sumamente regulado. Como banco comercial, BBVA Bancomer cuenta con la suficiente capacidad económica para tomar decisiones de inversión clave que facilitan realizar mejoras estructurales continuas para respaldar la administración eficiente de activos residenciales.

### **Capacitación**

Como administrador de activos residenciales, BBVA Bancomer tiene un excelente programa de capacitación que proporciona una base sólida para que los empleados nuevos y existentes desarrollen habilidades y experiencia en sus respectivas responsabilidades laborales.

El área de recursos humanos de BBVA Bancomer ha desarrollado un programa de capacitación denominado Academia Hipotecaria, en la que ofrece cursos que cubren todas las habilidades requeridas para la administración de activos y otras básicas. En 2010, el banco ofreció al área de cobranza capacitación acerca de técnicas de cobranza, servicio al cliente, telemercadeo, gestión técnica y finanzas personales. Los empleados pueden tomar la mayoría de los cursos en línea, y los gerentes tienen acceso a las evaluaciones que se realizan en cada entrenamiento, a fin de identificar las fortalezas y debilidades de su personal. En 2010, el número promedio de horas de capacitación por empleado fue de 60.

### **Tecnología**

En nuestra opinión, una de las principales fortalezas del administrador de créditos residenciales de BBVA Bancomer es su plataforma tecnológica, la cual facilita la implementación precisa de estrategias masivas de cobranza mediante la segmentación de clientes de acuerdo al nivel de riesgo crediticio que presenten. Asimismo, el alto nivel de tecnología de su plataforma se traduce en eficiencias en los procedimientos de cobranza y en un desempeño más sólido de la cartera.

La plataforma tecnológica de cobranza está sumamente automatizada y utiliza una combinación de sistemas propios y de proveedores externos que aseguran la información a través de un acceso restringido y monitoreado. La plataforma comprende seis módulos especializados que permiten desempeñar una extensa gestión de la cobranza.

Los módulos analíticos permiten:

- Clasificar a los acreditados de acuerdo a su nivel de riesgo y que el administrador de activos ejecute las estrategias de cobranza para cada grupo de riesgo.
- Evaluar la efectividad de cada estrategia con base en un modelo de campeón y retador, que es un método de prueba que permite al administrador de activos identificar la estrategia que da los mejores resultados.
- Analizar información y generar reportes.

Los módulos operativos están en línea, lo que garantiza que los agentes de cobranza siempre tengan acceso a la información más actualizada.

- Respaldan la gestión de cobranza del centro telefónico, permitiendo que los agentes accedan en una sola pantalla a la información de contacto y del crédito. El sistema cuenta con funcionalidades de marcado automático y de grabación de llamadas.
- Respaldan la gestión de la cobranza de campo mediante el uso de PDAs.
- Respaldan la gestión de cobranza judicial y extrajudicial; todos los abogados internos y externos reportan los avances judiciales a través de la web y transfieren documentos que certifican su gestión.

Consideramos que las inversiones de BBVA Bancomer en los sistemas de cobranza han sido asertivas y han impactado de manera positiva el nivel de eficiencia de sus procedimientos de cobranza hipotecaria.

Desde julio de 2009 BBVA Bancomer ha tenido los siguientes resultados:

- Ha disminuido el tiempo promedio por llamada a 3.04 de 3.09 minutos, lo que ha permitido aumentar el número de llamadas diarias por agente a 148 de 133.
- Ha aumentado el número de visitas semanales efectivas a los acreditados a 22 de 19.
- Ha bajado el costo de cobranza de un crédito a MXN0.42 de MXN0.59 por cada MXN1,000 recuperados.

Además, la implementación de estrategias de cobranza efectivas le ha permitido aumentar la cartera de crédito en cobranza preventiva (sin pagos morosos), disminuyendo los índices de morosidad de la cartera hipotecaria.

### ***Plan de Recuperación ante Desastres (DRP) y Plan de Continuidad del Negocio (BCP) – Planes de contingencia***

Los procedimientos de respaldo de datos de BBVA Bancomer son sólidos. El banco considera que sus operaciones de administración de cartera de créditos hipotecarios residenciales son un servicio clave, y por lo tanto prueba los procedimientos de sus planes de contingencia al menos tres veces al año, y requiere que una de las pruebas sea auditada. El respaldo y las instalaciones alternas son propiedad del banco, lo que garantiza su completa disponibilidad.

BBVA Bancomer ejecuta los procedimientos de respaldo del sistema diariamente y envía la información de respaldo al centro destinado para ello en la ciudad de Monterrey. El Plan de Recuperación ante Desastres (DRP, por sus siglas en inglés) considera la posibilidad de que las oficinas centrales de BBVA sean inaccesibles, de manera que el administrador de activos ha seleccionado 10 funciones críticas para que sean manejadas en el sitio alternativo con el fin de asegurar la respuesta a sus clientes y seguir el protocolo establecido. Además, si las operaciones del centro telefónico fallan, la gestión de cobranza telefónica continuará desde el centro telefónico alternativo en Guatemala y otro centro telefónico alternativo en la ciudad de México manejaría las líneas de llamadas entrantes de servicio al cliente.

### **Controles internos**

BBVA Bancomer mantiene estrictos controles internos y de calidad para sus operaciones de administración de activos, como lo evidencian los procedimientos documentados, la metódica auditoría interna y su programa de calidad.

El departamento de auditoría tiene un rol independiente dentro de la organización y su función principal es verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos así como la efectividad de los mecanismos de control interno. Cuenta con 200 empleados y está dividido adicionalmente en ocho subdepartamentos que son responsables de auditar las diferentes funciones del banco.

Las políticas y procedimientos del administrador de carteras hipotecarias residenciales se desarrollan bajo estándares de calidad, y su cumplimiento ha sido certificado por consultores de calidad ISO 9001. El administrador de activos también está sujeto a un programa de control de calidad de monitoreo donde los agentes de cobranza son monitoreados y certificados de acuerdo con su nivel de desempeño, lo cual es determinado por el área de calidad del banco. Algunos de los programas de entrenamiento se enfocan en la ética y disciplina con el fin de ayudar al personal de cobranza a evitar conflictos de interés con los acreditados y garantizar la integridad de su gestión.

Los estados financieros, gestión de riesgos y subsidiarias del grupo financiero son auditados por Deloitte. Adicionalmente, Ernst & Young realiza revisiones acerca de las reservas técnicas y actuariales. Al ser parte de un banco comercial regulado, el administrador de créditos residenciales de BBVA Bancomer también está sujeto a las auditorías que realizan la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), el Banco de México, el Banco de España y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

### ***Políticas y procedimientos***

En nuestra opinión, las políticas, los lineamientos generales y procedimientos actuales de BBVA Bancomer cubren las operaciones de cobranza y proporcionan una guía detallada para el personal nuevo y una herramienta de referencia para los empleados que llevan más tiempo en el banco.

Las políticas y procedimientos de cobranza son elaborados por el área de cumplimiento normativo bajo estrictos controles de calidad, ya que la compañía sigue reglas establecidas por consultores de calidad externos. Se revisan anualmente y actualizan en caso de ser necesario. A través de la intranet los empleados tienen acceso a las políticas y manuales.

## **ADMINISTRACIÓN DE CARTERA**

La subclasificación para la administración de cartera de créditos hipotecarios residenciales es EXCELENTE.

Las capacidades de administrador de créditos hipotecarios residenciales con las que cuenta BBVA Bancomer y el desempeño de su cartera, son consistentes con una subclasificación EXCELENTE.

BBVA Bancomer administra la cartera hipotecaria siguiendo altos estándares de calidad en el registro de los créditos en el sistema, el seguimiento a documentos, el procesamiento de pagos, y los reportes a inversionistas. Adicionalmente, la administración de créditos residenciales se gestiona de manera automatizada y bajo una metodología de gestión de cobranza que se basa en modelos de riesgo crediticio, lo que coloca a BBVA Bancomer como líder en el mercado de la administración de carteras hipotecarias residenciales en el mercado mexicano.

### **Registro en el sistema**

Las capacidades de registro de los créditos en el sistema de BBVA Bancomer son robustas y se benefician del hecho de que las áreas de cobranza y originación comparten el mismo sistema de almacenamiento de datos. Esto permite que el área de la cobranza acceda a la información sobre los créditos tan pronto como culmina el procedimiento de originación. Posteriormente, el departamento de riesgos analiza la información del crédito y del deudor en el módulo que permite clasificar a los acreditados de acuerdo con su nivel de riesgo. Esta clasificación determina el momento en que el proceso de cobranza debe comenzar y las condiciones de cobranza que se deben aplicar.

La plataforma tecnológica para la administración de activos tiene capacidad para administrar carteras originadas por terceros. Sin embargo, el equipo gerencial de BBVA Bancomer sabe que se requieren importantes esfuerzos operativos para realizarlo, y actualmente no planea brindar este servicio.

### **Seguimiento de documentos**

BBVA Bancomer archiva todos los documentos físicos que respaldan los créditos en un centro de documentación especializado que cuenta con las condiciones óptimas para la preservación de los mismos. Todos los documentos están digitalizados y pueden ser solicitados por el área de cobranza en caso de requerirse para la gestión de bienes recuperados.

Los empleados de BBVA Bancomer tienen acceso a los documentos a través de un administrador de documentos y el nivel de acceso varía de acuerdo al puesto de cada empleado dentro de la organización. La mesa de control es responsable de validar la integridad de los expedientes que respaldan cada crédito y la autenticidad de todos los documentos que se validan en cada una de las etapas de cobranza: administrativa, judicial y extrajudicial.

### **Procesamiento de pagos**

Los mecanismos de pago son adecuados y aseguran los controles respecto a movimientos de fondos y conciliación oportuna de balances.

Actualmente, 48% de los pagos de los créditos se realizan en las sucursales del banco, 44% se realiza a través tarjetas de débito, y el 8% restante se realizan a través de Internet, cajeros automáticos, u otros métodos.

Las conciliaciones de los pagos de los acreditados se realizan de forma automática todos los días, y dada la naturaleza automatizada del procesamiento de pagos, el personal del administrador de activos no recibe pagos con cheque o en efectivo. Dado el caso que los créditos hipotecarios requieran productos solución, el área de Operación Central de Productos Activos es la responsable de conciliar los nuevos saldos de los créditos.

### **Reporte a inversionistas**

En nuestra opinión, BBVA tiene excelentes capacidades de elaboración de reportes dirigidos tanto para clientes internos como externos.

El administrador cuenta con una poderosa herramienta dentro de su plataforma tecnológica que permite el análisis de datos de la base de cobranzas. Los datos se analizan de manera constante, lo que proporciona al equipo directivo y a los agentes de cobranza información sobre el desempeño de las estrategias desarrolladas.

Asimismo, BBVA Bancomer produce reportes de cobranza de alta calidad para las bursatilizaciones emitidas por el banco.

## **Servicios al cliente**

Debido a que los créditos residenciales pueden llegar a pagarse a un plazo de 30 años el área de cobranza ha establecido sus estrategias de servicio al cliente bajo la premisa que esta constituye el punto principal de contacto para mantener una buena relación con los acreditados. Para esto, los agentes de cobranza reciben entrenamientos que aseguran un nivel alto de servicio al cliente. También se da atención al cliente a través de videollamadas o conversaciones en línea.

El área de Originación y Modelos de Servicio del BBVA Bancomer se encarga de desarrollar nuevos productos de créditos residenciales dirigidos a diferentes nichos de mercado, y también desarrolla las estrategias de servicio al cliente que alientan a los acreditados a no atrasarse en sus pagos. Los acreditados residenciales de BBVA Bancomer reciben incentivos por pagar oportunamente y cuentan con facilidades de pago dentro de las sucursales bancarias. Una vez que el crédito ha sido originado los nuevos deudores reciben paquetes de bienvenida con toda la información que requieren acerca de su crédito y las facilidades con las que cuentan para realizar los pagos.

## **Cobranza en las primeras etapas de morosidad y atenuación de pérdidas**

La gestión de cobranza de BBVA Bancomer como administrador de cartera de créditos residenciales durante y después de la crisis financiera de 2008-2010 ha sido sobresaliente. Durante la crisis, la gestión de cobranza se convirtió en la estrategia central del banco. Por lo tanto, se hicieron importantes inversiones en tecnología que mejoraron la capacidad de cobranza de créditos residenciales y permitieron que el administrador gestionara de manera eficiente la cartera y estableciera procedimientos de cobranza muy por encima de lo que solemos encontrar en el mercado de administración de activos en México.

Actualmente, la gestión de cobranza residencial se realiza de acuerdo a las estrategias de cobranza masiva que desarrolla el área de riesgo. Una vez que el crédito se ha otorgado, el área de riesgos analiza el comportamiento de pago del acreditado, las condiciones de los créditos, y otras variables de originación bajo un modelo que determina la probabilidad de que el cliente presenta incumplimiento de pagos para el próximo periodo de pago. Con base en el resultado del modelo, el área de riesgo estandariza el perfil de riesgo del acreditado en 16 escenarios diferentes y determina cuáles estrategias de cobranza deben ser implementadas

Las estrategias de cobranza masiva dictan cuándo BBVA Bancomer debe establecer contacto con sus acreditados y qué tipo de solución debe ofrecer de acuerdo con el nivel de riesgo y morosidad del acreditado. Los sistemas que respaldan los modelos de riesgo evalúan constantemente cuáles estrategias de cobranza tienen mejores resultados y por lo tanto deben aplicarse con más frecuencia. Si un crédito ya es moroso, el área de riesgo usa un modelo que determina la probabilidad de recuperación en los siguientes seis meses.

Los agentes de cobranza tienen un esquema de remuneración variable que, en nuestra opinión, debería tener una influencia positiva en el desempeño de la cobranza. Una vez que el modelo de riesgo determina la estrategia de cobranza, los agentes en el centro de contacto y en campo reciben instrucciones sobre cómo proceder. En general, la cobranza se gestiona a través de los siguientes dos procedimientos:

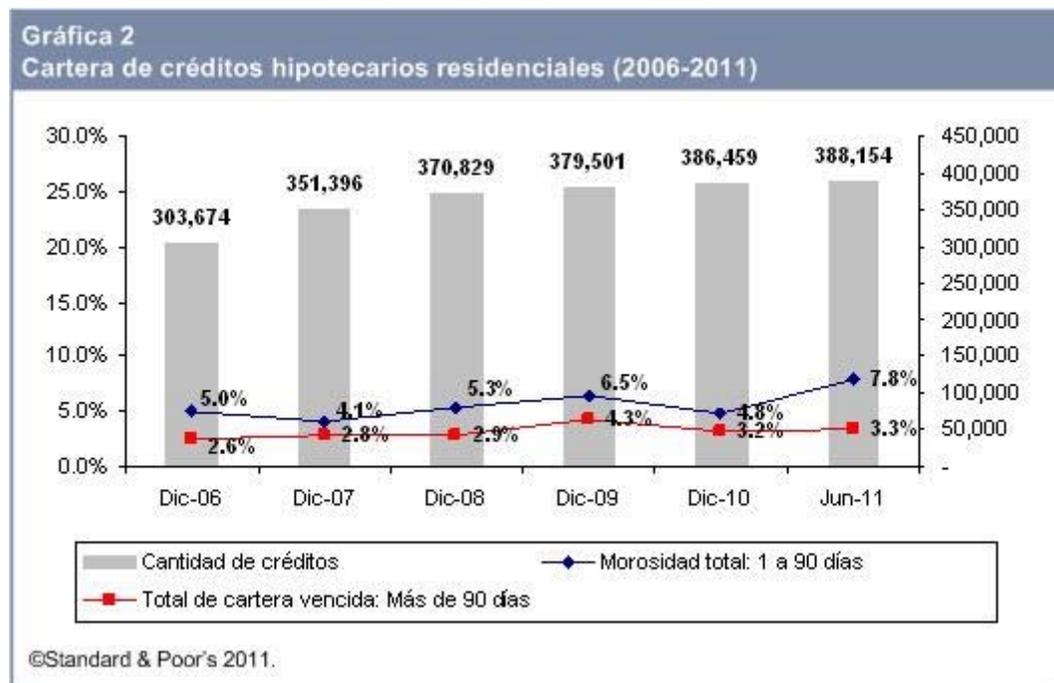
### Gestión de cobro para créditos que no tiene más de tres meses de morosidad

Se puede establecer contacto con los acreditados por teléfono o realizarles una visita, de acuerdo al nivel de riesgo. La diferencia entre las estrategias está determinada por el número de veces que se contacte a los acreditados, el tono (con un guión) que los agentes de cobranza usan con el acreditado y las alternativas de pago que pueden ofrecer para detener las tendencias de mora.

### Gestión de cobro para créditos que tienen más de tres meses en mora

Si un acreditado sigue siendo moroso después de tres meses, el administrador de activos comienza los procedimientos judiciales y extrajudiciales en paralelo. El área jurídica es la responsable de los procedimientos judiciales; sin embargo, los sistemas de legal y de cobranza están sincronizados, lo que permite que el área de cobranza tenga acceso a la información sobre el progreso de cada caso.

En nuestra opinión, el desarrollo de estrategias de cobranza basadas en modelos de riesgo y la inversión en una plataforma tecnológica que respalda, automatiza y permite el análisis continuo del desempeño de la cartera son elementos clave para lograr un portafolio de créditos residenciales saludable (el desempeño de la cartera de BBVA Bancomer se muestra en la Gráfica 2).



### Activos Recuperados

La dirección de activos no financieros (DANF) de BBVA Bancomer es responsable de la recepción, clasificación, custodia y venta de los activos recuperados mediante adjudicaciones o daciones de pago. Se objetivo es el de vender los inmuebles a las mejores condiciones de mercado.

A septiembre de 2011, esta área contaba con un inventario de alrededor de 9200 activos recuperados, 32% de los cuales ya ese encontraban en procesos de venta. El proceso está altamente sistematizado y la promoción de los inmuebles se realiza tanto de manera directa como a través de corredores de bienes raíces.

### Posición Financiera

La posición financiera es SUFICIENTE con base en las calificaciones de emisor de Standard & Poor's en escala nacional –CaVal– de largo plazo de 'mxAAA' y de corto plazo de 'mxA-1+' de BBVA Bancomer S.A.

### CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS

- Principios de las Calificaciones Crediticias, 4 de abril de 2011.
- Criterios: Calificaciones de Financiamiento Estructurado, 2 de septiembre de 2010.
- Financiamiento Estructurado: Evaluación del Administrador de Activos Financieros, 2 de septiembre de 2010.
- Revisión de criterios para incluir Administradores de Activos de RMBS, CMBS y ABS en la Lista de Administradores de Activos Selectos de Standard & Poor's, 2 de septiembre de 2010.
- Lista de Administradores de Activos Selectos, 2011.
- Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis, 4 de noviembre de 2011.

Copyright © 2011 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en relación a cada uno de los procesos analíticos.

*S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingdirect.com](http://www.ratingdirect.com) y [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).*

**The McGraw-Hill Companies**