

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

DEFINITIVE PROSPECTUS. These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



Samantha Barquera Betancourt
Delegado Fiduciario





Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
FIDEICOMITENTE



HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria
FIDUCIARIO EMISOR

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

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

Fiduciario Emisor:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o quien sea designado para cada emisión al amparo del presente Programa.
Fideicomitente:	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Su Casita"). No obstante, se tiene contemplado que otras entidades financieras originadoras de Créditos Hipotecarios puedan adherirse en el futuro, actuar como fideicomitentes conjuntamente con Su Casita y aportar tales Créditos Hipotecarios originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.
Clave de Pizarra:	La correspondiente para cada emisión "BRHCCB" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.
Monto Total Autorizado para circular:	\$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS"), tomando como referencia el valor de la UDI, en cada fecha de emisión con carácter no revolvente.
Plazo de Vigencia y No Revolvencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cinco años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita. El Programa no será de carácter revolvente.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.
Plazo de las Emisiones:	Será determinado individualmente por acuerdo del Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser mayor a 50 años, ni menor a 5 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Quien se señale en el Suplemento correspondiente.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Quien se señale en el Suplemento correspondiente.
Acto Constitutivo:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los Fideicomisos Irrevocables constituidos ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un "Fideicomiso Emisor") y conforme al Título y Suplemento que documente cada una de dichas emisiones.
Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:	El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fideicomiso como Fiduciario y en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
Garantías ó Apoyo Crediticio:	Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con las Garantías ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó

podrán contar con las Garantías ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Garantía de Pago por Incumplimiento:	Los Créditos Hipotecarios podrán contar con una garantía de recuperación otorgada por la SHF u otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Garantía de Pago Oportuno:	Garantía que podrá ser otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo del programa. La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la Garantía de Pago Oportuno será conforme a las negociaciones con la SHF o con la institución autorizada correspondiente.
Cobertura SHF:	Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que en su caso celebren la SHF y el Fiduciario.
Aforo:	El Fideicomitente o Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo que se determinará en cada emisión al amparo del Programa.
Amortización:	El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documenta cada emisión.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión. Este escenario de Amortización Anticipada se incluye para efectos informativos, ya que en el supuesto de que no se cumpla con los mismos no se estaría incumpliendo en el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:	Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
Tasa de Interés:	Será determinada en cada ocasión por acuerdo del Fideicomitente, del Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.
Fecha de Emisión:	De acuerdo a los requerimientos de las Fideicomitentes, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Depositario:	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").
Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:	La forma de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra directamente relacionada con el pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el suplemento correspondiente.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento y en especial, la incluida

bajo "Factores de Riesgo".

Representante Común:

El que se designe para cada una de las emisiones al amparo del Programa.

Intermediario(s) Colocador(es):

La(s) institución(es) financiera(s) que se indique(n) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 0173-4.15-2007-005 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Autorización C.N.B.V. para su publicación 153/1504301/2007 de fecha 22 de octubre de 2007.

México, D.F. a 25 de octubre de 2007.

("El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.hsbc.com.mx>")

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	6
1. Glosario de Términos y Definiciones	6
2. Resumen Ejecutivo	11
3. Factores de Riesgo	13
El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso	13
Riesgos relacionados con las garantías y apoyos crediticios	15
Incumplimiento de Obligaciones Fiscales	15
Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Su Casita	15
Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	15
Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios	16
Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios	19
El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario	20
Posible transferencia de las Constancias	21
4. Otros Valores Registrados en el RNV	22
5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	23
6. Documentos de Carácter Público	24
II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION	25
III. EL PROGRAMA	27
1. Características del Programa	27
2. Destino de los Fondos	36
3. Plan de Distribución	37
4. Gastos Relacionados con el Programa	38
5. Funciones del Representante Común	39
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa	40
IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO	41
V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO	43
V.5. Cuentas	44
V.5.2. Cuenta General	44
V.5.3. Cuenta de Inversión	45
V.6. Inversiones	45
V.7. Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario	45
VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	50
VI.11. Seguros	56
VII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y ORIGINADOR DE LOS ACTIVOS	71
A. Historia y Desarrollo	71
B. Descripción del Negocio	75
C. Información Financiera	95
1. Información Financiera Seleccionada	95
D. Administración	97
1. Auditores Externos	97
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	97
3. Administradores y Accionistas	98
VIII. PERSONAS RESPONSABLES	104
IX. ANEXOS	107
1. Contrato Marco	107
2. Opinión Legal	108
3. Calificaciones como administrador de activos	109

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario y por el (los) Intermediario(s) Colocador(es).”

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

Administrador	Significa Hipotecaria Su Casita, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de administrador de conformidad con el Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.
Aforo	El Fideicomitente o Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo que se determinará en cada emisión al amparo del Programa.
Agencias Calificadoras	Significa, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora que la sustituya, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
BMV	Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
BORHI's	Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios respaldados por hipotecas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos al efecto por la SHF.
Cedente	Significa el Fideicomitente.
Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que el Fiduciario emitirá para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor que corresponda. Podrán ser emitidas una o más series de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Cobertura de Pagos en SMGV	significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el convenio por medio del cual HSC acordó con el Deudor Hipotecario respectivo, acreditar en forma mensual contra el saldo de dicho crédito un monto en UDIs igual a la diferencia que pueda existir entre el monto del pago efectuado por el Deudor Hipotecario respectivo (indexado al aumento del Salario Mínimo) y el pago programado bajo dicho crédito (denominado en UDIs) y el Deudor Hipotecario se comprometió a pagar una contraprestación por el monto que se especifica en dicho convenio.
Constancias	Significa, los certificados u otro tipo de instrumento de acuerdo a lo que se determine en el Suplemento correspondiente.
Credit Suisse	Casa de Bolsa Credit Suisse (México) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).
CNBV	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Cobertura SHF	Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que en su caso celebren la SHF y el Fiduciario.
Cobranza	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las cantidades incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza.
Colocación	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario.

Contrato de Administración	Significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía o el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda correspondiente, mediante una comisión mercantil del Fiduciario.
Contrato de Apertura de Crédito	Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en forma substancialmente igual a los modelos de Contrato de Apertura de Crédito que celebran el Fideicomitente con los Deudores Hipotecarios para documentar el financiamiento para la adquisición de un Inmueble.
Contrato de Cesión	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebran en escritura pública el Fideicomitente y el Fiduciario, así como los contratos de cesión que en el futuro celebren, en su caso, el Fideicomitente y el Fiduciario.
Contrato de Seguro de Garantía Financiera	El Fiduciario podrá llevar a cabo a través de un agente de seguros la obtención de una póliza de seguro de garantía financiera otorgada por MBIA (o cualesquier aseguradora) al Fiduciario, para beneficio de los Tenedores, que cubra el 100% de las cantidades faltantes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar a los Tenedores los intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Contrato Normativo de Garantía	Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el contrato por medio del cual la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario.
Créditos Hipotecarios	Significa, aquellos créditos hipotecarios otorgados por el Fideicomitente a favor de sus Deudores Hipotecarios de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, en el entendido que tales Créditos Hipotecarios no son revolventes y han sido totalmente dispuestos por los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un Inmueble.
Crédito Hipotecario Vencido	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).
Crédito Hipotecario Vigente	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo que no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).
Crédito no Elegible	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones contenidas en el Contrato de Cesión respectivo hechas por el Cedente no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el 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) o (ii) se generen condiciones que no permitan 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.

**Créditos Hipotecarios
Cofinanciados**

Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por el Fideicomitente y el Infonavit, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado respectivo con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por SHF al Fideicomitente o el Infonavit al Deudor Hipotecario al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor del Fideicomitente para garantizar el pago del crédito otorgado por el Fideicomitente al Deudor Hipotecario respectivo. Respecto de estos Créditos Hipotecarios Cofinanciados el Infonavit realiza el cobro de la parte que financió, razón por la cual estos recursos no ingresan a la Cuenta General.

Cuenta de Cobranza

Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que el Fideicomitente, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava inciso (a) del Fideicomiso.

Deudor Hipotecario

Significa la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.

Efectivo Fideicomitado

Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del patrimonio del fideicomiso de cualquier fideicomiso de emisión.

Expediente de Crédito

Significan, los expedientes de crédito que Su Casita mantiene respecto a cada Crédito Hipotecario, el cual contiene, como mínimo, copia simple del testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la garantía hipotecaria respectiva, con la evidencia de su registro, o en su defecto de la presentación para registro, ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente y que serán entregados a la Depositaria conforme al Contrato de Depósito.

Fecha de Corte

Significa la fecha que se determine en cada Fideicomiso Emisor

Fecha de Pago

Significa, cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo indicado en el título que documente tales Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Fideicomiso o Fideicomiso
Emisor**

Significa, el fideicomiso irrevocable base de cada emisión constituido con el Fiduciario.

Fideicomitente

Significa, Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o en su caso alguna otra sociedad financiera de objeto limitado que participe de manera conjunta con Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. en una emisión al amparo del Programa.

FOVI

Significa, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

FOVISSSTE

Significa, Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

Garantías ó Apoyo Crediticio

Significa, las Garantías ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Garantía de Pago Oportuno

Garantía que podrá ser otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo

del programa. La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la Garantía de Pago Oportuno será conforme a las negociaciones con la SHF o con la institución autorizada correspondiente.

Garantías de Pago por Incumplimiento	Significa, cualquier garantía de recuperación que haya sido otorgada por la SHF cualquier otra institución financiera, nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos de la o las Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fiduciarios de los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
GCH	Significa, Grupo Computacional Hipotecario, S.A. de C.V.
Hipoteca	Significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido una hipoteca 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.
HSBC	Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor.
IMPAC	Significa, Impuesto al Activo.
INDEVAL	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INEGI	Significa, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
INFONAVIT	Significa, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Inmueble	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.
Inmuebles Adjudicados	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en un Fideicomiso Emisor como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Administrador y el Deudor Hipotecario en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
Intermediario(s) Colocador(es)	Significa, la(s) institución(es) financiera(s) que se indique(n) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
LIC	Significa Ley de Instituciones de Crédito.
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
PCGA	Significa, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
Representante Común	Significa, la institución financiera que se designe en cada Suplemento quien actuará como representante común de los Tenedores.
RNV	Significa, Registro Nacional de Valores.
RPPC	Significa, Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
Seguros	Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.
Seguro de Daños	Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y

	explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
Seguro de Vida e Incapacidad	Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
SHCP	Significa, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
SOFOL	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
Su Casita	Significa, Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
UDI	Significa, Unidades de Inversión.

("El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.hsbc.com.mx>")

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada que se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, y los demás riesgos de cada Emisión.

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán aportados por Su Casita, o en su caso en conjunto con otros Fideicomitentes, o por Su Casita con cofinanciamiento, a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuarán ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Por la cesión de Créditos Hipotecarios, los Fideicomitentes, recibirán una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso realizará con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por Su Casita en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Los Créditos Hipotecarios que serán aportados a cada Fideicomiso reunirán ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión establecerá y se describirán en el Suplemento correspondiente. Para el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios, Su Casita estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión o en su caso por efectivo.

Las Constancias que emitirá el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgan a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión.

En ningún caso podrá el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Su Casita ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que el Administrador les indique, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y podrá incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente, los cuales garantizarán el pago de una determinada serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios].

Asimismo, el Fiduciario de cada Fideicomiso podrá, en su caso, celebrar con la Sociedad Hipotecaria Federal la Cobertura SHF mediante la cual la Sociedad Hipotecaria Federal se obligará a pagar en forma mensual al Fiduciario de cada Fideicomiso la diferencia entre el incremento en el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que

se indique en el título y en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago de conformidad con lo descrito en cada uno de los Suplementos correspondiente a cada Emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

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

La forma en que se paguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra directamente relacionada con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos hipotecarios.

Garantías o Apoyos Crediticios

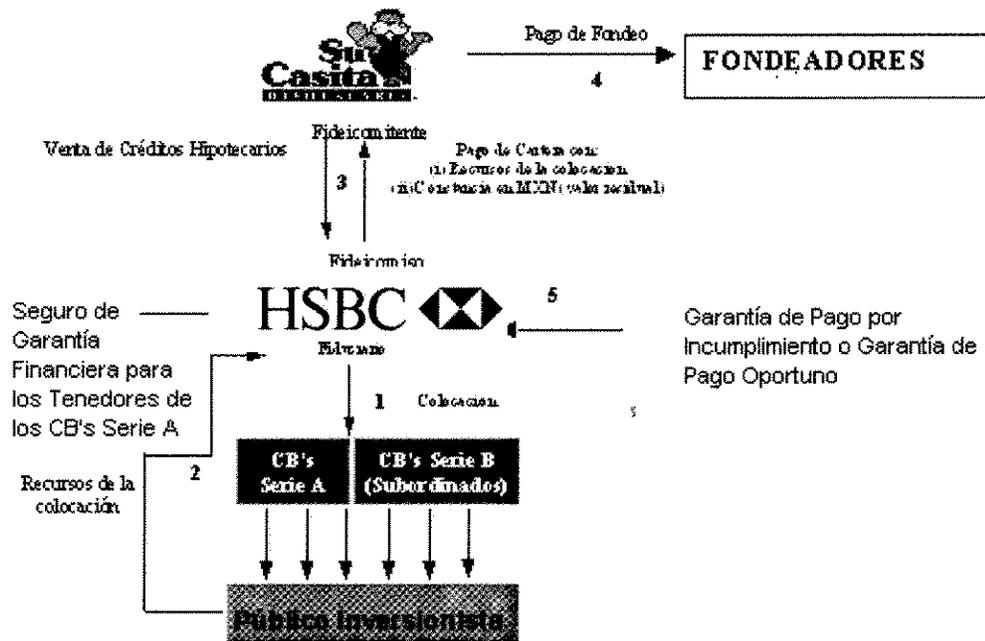
Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa podrán contar con las Garantías ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo. (Ver: *Capítulo III. El Programa - 1. Características del Programa - Garantías ó Apoyo Crediticio*)

Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHI's)

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán consideradas como BORHI's, al cumplir las siguientes características:

- a) Serán bonos emitidos en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a la adquisición de vivienda;
- b) Cada emisión al amparo del programa contará con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualesquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asignará una calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional;
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios deberán ser transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los BORHI's respaldados por tales créditos, siempre y cuando se respete la prelación de pagos que al efecto se señale en cada uno de los suplementos informativos correspondientes a cada una de las emisiones que se lleven a cabo al amparo del Programa;
- d) Previo a la emisión de los BORHI's se ha designado a la Depositaria como custodio de la documentación relativa a los créditos que los respaldan. Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomitente fungen como custodio de la misma; y
- e) En el Contrato de Administración correspondiente a cada emisión, se establecerá una mecánica para designar a un Administrador Sustituto en los supuestos ahí previstos.

Estructura al Momento de la Emisión



3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que ampare cada emisión y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, al Fideicomitente, a los Deudores Hipotecarios y/o a la SHF o a cualquier otro garante. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios o las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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 Fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a Su Casita, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, a la SHF, salvo por el Contrato Normativo de Garantía y el Contrato de GPO que en su caso se contraten, o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Su Casita, el (los) Intermediario(s) Colocador(es), el Representante Común y la SHF, salvo por el Contrato de GPO que en su caso se contrate. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con

excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

c) Situación Financiera de Su Casita.

En términos del Contrato de Cesión, Su Casita en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios está obligada a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, y la situación financiera de Su Casita se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de Su Casita para cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Subordinación

De conformidad con los términos de los contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, un monto limitado de indemnización para el Fiduciario y el Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

e) Subordinación de los Certificados Serie B y Constancias

Toda vez que, en caso de que se emita más de una serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, la serie subordinado y las Constancias tendrían por objeto el obtener los recursos que constituirán el aforo de la emisión para beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes, los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados y las Constancias tendrían menores derechos que los derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes, en la medida en que el fiduciario cuente con los recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados, tendrían una menor calificación crediticia y en el caso de las Constancias, éstas no pueden considerarse como instrumentos con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Subordinados y las Constancias no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

f) Situación financiera de SHF

La SHF no es garante, fiador, avalista ni obligado solidario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que exista Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario podrá solicitar a la SHF o a la institución autorizada para hacerlo desembolsos que serán de conformidad con lo negociado con la SHF o la institución autorizada. Estos recursos podrán ser utilizados sólo para cubrir pagos de intereses o amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso fuesen insuficientes para hacer dichos pagos por los montos y en las fechas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la situación financiera de la SHF se deteriora es posible que esa situación afecte la capacidad de la SHF de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno. 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 Fiduciarios. Los Tenedores deberán tomar en cuenta que

las obligaciones de la SHF bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno están sujetas a la condición de que en cada Fecha de Pago se liquide en forma total a la SHF el monto de la prima bajo el Contrato de la Garantía de Pago Oportuno.

g) Dependencia de Corporación Activa de Servicios de Administración, S.A. de C.V.

Con excepción del personal ejecutivo, la totalidad de los empleados de Su Casita se encuentran contratados por Corporación Activa de Servicios de Administración, S.A. de C.V., subsidiaria prestadora de servicios de Su Casita. Podría considerarse que la pérdida de los servicios de Corporación Activa de Servicios de Administración, S.A. de C.V. o en caso de que dicha sociedad se encuentre dentro de algún procedimiento de concurso, liquidación o controversias laborales importantes podría afectar el desempeño de Su Casita como administrador, o los resultados de las operaciones y/o la expectativa de desarrollo de Su Casita, situación que podría llegar a tener efectos desfavorables para el pago de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgos relacionados con las garantías y apoyos crediticios

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía ó Apoyos Crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo. (Ver: *Capítulo III. El Programa - 1. Características del Programa - Garantías ó Apoyo Crediticio*). Dichas garantías o apoyos crediticios pueden representar los riesgos señalados en la sección Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios (Ver: *d) Deterioro del valor de las garantías. e) Riesgo de pago de los Seguros. i) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago Oportuno j) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago por Incumplimiento y k) Riesgos relativos al Ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno*).

Incumplimiento de Obligaciones Fiscales

Bajo los términos del Fideicomiso Emisor que en su momento se celebre, el cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme a dicho contrato serán estricta responsabilidad de Su Casita. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario éste lo informará oportunamente a Su Casita para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, Su Casita lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. Sin embargo, en caso de que Su Casita no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito a Su Casita. En tal caso, Su Casita tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas. Lo anterior podría llegar a tener efectos desfavorables para el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Su Casita

Su Casita es una empresa solvente desde un punto de vista financiero. Su Casita ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso y sus órganos internos de decisión han evaluado que la contraprestación que recibirá por la cesión de los Créditos Hipotecarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo Su Casita esté sujeta a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la cesión de los créditos hipotecarios, por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibió el cedente no fue de mercado. Su Casita considera que dicho argumento no tendría mérito y que los procedimientos que han seguido para la valuación de la contraprestación y el monto de la misma son adecuados. Un procedimiento para anular la cesión en caso de concurso mercantil de Su Casita, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones de principal anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizar en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios.

La información contenida en el presente Prospecto de colocación con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos. Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto de colocación. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto de colocación.

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

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

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente Prospecto de colocación, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Sin embargo, en caso de que se emitan Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados, al encontrarse subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso, tendrían una tasa fija mayor que los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes.

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

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

d) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

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

Los Créditos Hipotecarios fueron originados por Su Casita con financiamiento de SHF o FOVI.

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

b) Riesgos relacionados con Créditos Hipotecarios Cofinanciados.

Los contratos de apertura de crédito que documentan los Créditos Hipotecarios Cofinanciados establecen que (i) el crédito otorgado por el Infonavit estará garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, mientras que el Crédito Hipotecario otorgado por Su Casita estará garantizado por una hipoteca en segundo lugar y grado; y (ii) al momento de ejecutar la garantía, las cantidades derivadas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago del crédito otorgado por el Infonavit, y en segundo lugar, el saldo de dichos recursos, se aplicará al pago del Crédito Hipotecario otorgado por Su Casita.

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

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

c) Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

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

d) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del 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) puede haber una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles adquiridos por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios

afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración, el Administrador debe de contratar y mantener pólizas de seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios así como cobertura de daños con respecto a los inmuebles hipotecados. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo que las Aseguradoras paguen el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le formule el Administrador, incluyendo que las Aseguradoras consideren procedente dicha reclamación, que apliquen limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

f) Dependencia de la Cobertura de Flujos SHF.

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por Su Casita está denominado en UDIS, sin embargo, de acuerdo a sus términos, los Deudores Hipotecarios respectivos sólo están obligados a efectuar un pago en pesos equivalente a cierto número de SMGDF. Lo anterior, en el entendido de que todos los pagos efectuados por Deudores Hipotecarios aplica el SMGDF. Es posible que durante la vigencia de dichos Créditos Hipotecarios, existan incrementos en el valor de las UDIS mayores a los incrementos en los SMGDF. Para cubrir este riesgo, el Fiduciario podría contratar o, en su caso contratará la Cobertura de Flujos SHF y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Deudores Hipotecarios), la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al Patrimonio del Fideicomiso, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la Sociedad Hipotecaria Federal cancelara la Cobertura de Flujos SHF o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura de Flujos SHF es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

g) Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

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

h) Posible falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

En los casos de los Créditos Hipotecarios otorgados en los estados en los que su legislación aplicable contemple que cualquier cesión de créditos hipotecarios deberá hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados.

Sin perjuicio de lo anterior, Su Casita tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que aportará al Fideicomiso se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

i) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago Oportuno

En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía de Pago Oportuno de la SHF que puede contratarse, para poder pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no podrán requerir directamente a la SHF que cumpla con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en el contrato que

regule dicha garantía y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Siempre y cuando el Fideicomiso carezca de recursos para realizar el pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fiduciario esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la SHF, el Fiduciario tendrá derecho de requerir a la SHF la entrega de recursos necesarios para realizar dicho pago hasta por el monto máximo definido como un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estipulado en el Suplemento correspondiente a cada emisión, deduciendo, en su caso, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo el ejercicio respectivo y no restituidas a la propia SHF.

Aunque el pago de las comisiones a favor de la SHF bajo su Garantía de Pago Oportuno tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que la SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía. Asimismo, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo dicha garantía y no restituidas a la propia SHF reducirían la cantidad que pudiera disponer el Fiduciario y, en dicho supuesto, pudiera no ser suficiente para apoyar hasta por un porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el pago integral de principal e intereses a favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

j) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía de Pago por Incumplimiento

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

En consecuencia, no se puede asegurar por el Fideicomitente o el Fiduciario el lapso de tiempo que pueda transcurrir entre la fecha en que un Crédito Hipotecario es incumplido y la fecha en que la Garantía de Pago por Incumplimiento sea efectivamente ejercida, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

Asimismo, aunque el pago de las comisiones a favor de la SHF bajo su Garantía de Pago por Incumplimiento tiene preferencia respecto de otras entregas de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que la SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía.

k) Riesgos relativos al Ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno.

La prontitud o suficiencia de la Garantía de Pago Oportuno que puede contratarse, no depende de las Fideicomitentes. En caso que resulte necesario ejercer la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias (hasta el monto máximo de la Garantía de Pago Oportuno) para hacer frente a los pagos a Tenedores con la antelación necesaria de conformidad con lo previsto en los instrumentos que regulen la Garantía de Pago Oportuno. El incumplimiento por parte del Fiduciario en solicitar oportunamente los recursos o del otorgante de la Garantía de Pago Oportuno en entregar los recursos solicitados puede afectar adversamente los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administrador.

En virtud del Contrato de Administración, Su Casita es responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende directamente del desempeño que Su Casita tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño de Su Casita como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que Su Casita incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, esto puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto

afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El formato de Contrato de Administración no prevé penas convencionales para el caso en que el Administrador incumpla sus obligaciones bajo el mismo, sin embargo, éste sería responsable de los daños que resulten de dichos incumplimientos.

b) Proceso de sustitución de administrador.

En el caso de que Su Casita incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Su Casita como administrador acarreea costos y retrasos en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, la sustitución del Administrador requiere de la notificación por escrito a los Deudores Hipotecarios, proceso que representa costos que tendría que asumir el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

c) Administrador sustituto.

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un administrador sustituto adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración y Comisión Mercantil. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del administrador pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá Su Casita como Administrador han sido desarrolladas por Su Casita. La obligación asumida por Su Casita 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 Su Casita 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 Su Casita resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

e) Ejecución de Garantías.

La experiencia de Su Casita en la cobranza de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles. En términos del Contrato de Administración y, el Administrador está obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del

Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y Comisión Mercantil y el Contrato de Fideicomiso. Es importante mencionar que el Fideicomiso Emisor no se encuentra sujeto a las disposiciones legales y contables aplicables a las Sofoles siendo simplemente un vehículo de bursatilización de los activos por lo que no podrá ser considerada como una entidad regulada.

Posible transferencia de las Constancias

Su Casita es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de dichas Constancias tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. Su Casita tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que ceda su Constancia a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Su Casita.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

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

Que existan cambios en la Política de fomento a la vivienda del gobierno en México, relativo a que gran parte de las operaciones del Fideicomitente dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios financiados por el gobierno.

El posible impacto de cambios en las regulaciones gubernamentales.

4. Otros Valores Registrados en el RNV

[N/A]

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

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

Su Casita reporta su información financiera en forma periódica a la BMV y a la CNBV, incluyendo su balance y estados financieros de conformidad con las reglas de carácter general de la CNBV. A la fecha Su Casita se encuentra al corriente en la entrega de dicha información de carácter público.

6. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx. De igual forma dicha documentación podrá ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx; y del Fideicomitente: www.sucasita.com.mx.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será Mark David Zaltzman Rifkin con domicilio ubicado en Av. San Jerónimo No. 478, 4to Piso, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, D.F. 01900, teléfono (52-55) 5481-8206, y correo electrónico mzaltzman@sucasita.com.mx.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION

Adquisición de Créditos Hipotecarios

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

Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

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

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

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

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 Su Casita. 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.

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

Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Fideicomiso, 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 Su Casita como administrador de los Créditos Hipotecarios en los casos que se señalen en los suplementos respectivos.

En caso de que Su Casita sea substituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que la sustituya, misma que será nombrada en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

Pago de Recursos

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 Fideicomiso Emisor. El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos. Las emisiones contemplan el pago de intereses moratorios. El monto de los mismos será establecido específicamente para cada emisión en el Suplemento correspondiente.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/1504301/2007, de fecha 22 de octubre de 2007, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000'000,000 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI.

Denominación

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

Fuente de Pago

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada emisión.

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años. El Programa no será de carácter revolvente.

Autorización de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante Oficio número 153/1504301/2007 de fecha 22 de octubre de 2007. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

Valor Nominal

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

Tasa de Rendimiento

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

Precio de Colocación

El Intermediario podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a la par (a su valor nominal), arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), o abajo de par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con Su Casita y al Fiduciario Emisor en la fecha de colocación de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

Plazo de las Emisiones

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá un plazo independiente que podrá ser de mínimo 5 y máximo 50 años.

Fideicomisarios en Primer Lugar

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

Fideicomisarios en Segundo Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomitente

Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado o en su caso alguna otra sociedad financiera de objeto limitado que participe de manera conjunta con Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. en una

financiera de objeto limitado que participe de manera conjunta con Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. en una emisión al amparo del Programa.

Fiduciario Emisor

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o quien se señale en el Suplemento correspondiente para cada emisión al amparo del Programa.

Patrimonio del Fideicomiso

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

Derechos que confieren a los Tenedores

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

Garantías ó Apoyo Crediticio

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con la Garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Básicamente se evalúan cuatro diferentes tipos de estructuras, con dos posibles tipos de coberturas de garantía, las particularidades de cada tipo de estructura se mencionan a continuación:

Tipo de estructura con garantía de pago por incumplimiento ("GPI") o mortgage insurance ("MI")	Tipo de estructura con cobertura total o parcial ("Full Wrap" o "Partial Wrap")
Preferente-Subordinado	Preferente-Subordinado
Pago Secuencial	Pago Secuencial
Pago Prorrata	Pago Prorrata
Bono de serie con amortización programada ("PAC" por sus siglas en inglés)	Bono de serie con amortización programada ("PAC" por sus siglas en inglés)

1. Estructura preferente – subordinada: es una estructura en la que se cuenta con una serie preferente que cuenta con el soporte crediticio de una serie subordinada, así como un nivel de aforo inicial (sobre-colateral de activos) que a través de la generación de margen financiero se espera que crezca hasta un nivel de aforo objetivo determinado. En el caso de la modalidad con GPI o MI, ésta provee un porcentaje determinado de garantía de los créditos hipotecarios en incumplimiento. En el caso de la modalidad con cobertura total o parcial (*Full Wrap* o *Partial Wrap*), éste provee la garantía de pago de la totalidad o de un porcentaje determinado de interés y principal de la serie preferente.

2. Estructura de pago secuencial: es una estructura en la que se cuenta con dos o más series preferentes que cuentan con el soporte crediticio de una serie subordinada así como un nivel de aforo inicial (sobre-colateral de activos) que a través de la generación de margen financiero se espera que crezca hasta un nivel de aforo objetivo determinado. Las series preferentes amortizan en forma secuencial y la serie subordinada amortiza de manera que se mantenga el nivel de subordinación durante la vida de la emisión. En el caso de la modalidad con GPI o MI, ésta provee un porcentaje determinado de garantía de los créditos hipotecarios en incumplimiento. En el caso de la modalidad con cobertura total o parcial (*Full Wrap* o *Partial Wrap*), éste provee la garantía de pago de la totalidad o de un porcentaje determinado de interés y principal de la primera serie preferente.

3. Estructura de pago prorrata: es una estructura en la que se cuenta con dos o más series preferentes que cuentan con el soporte crediticio de una serie subordinada así como un nivel de aforo inicial (sobre-colateral de activos) que a través de la generación de margen financiero se espera que crezca hasta un nivel de aforo objetivo determinado. Las series preferentes amortizan en forma prorrata de acuerdo con diferentes criterios para fijar los porcentajes de amortización correspondientes a cada serie preferente y la serie subordinada

amortiza de manera que se mantenga el nivel de subordinación durante la vida de la emisión. En el caso de la modalidad con GPI o MI, ésta provee un porcentaje determinado de garantía de los créditos hipotecarios en incumplimiento. En el caso de la modalidad con cobertura total o parcial (Full Wrap o Partial Wrap), éste provee la garantía de pago de la totalidad o de un porcentaje determinado de interés y principal de la primera serie preferente.

4. Estructura de serie con amortización programada: es una estructura con dos series preferentes, de las cuales una tiene un calendario de pago programado con base en un rango de bandas de prepago (Programmed Amortization Class "PAC") y la otra absorbe la diferencia entre el monto de amortización necesario para llegar al porcentaje requerido del total del bono preferente respecto a la cartera hipotecaria vigente y el monto a amortizar del PAC. Las series preferentes cuentan con el soporte crediticio de una serie subordinada así como un nivel de aforo inicial (sobre-colateral de activos) que a través de la generación de margen financiero se espera que crezca hasta un nivel de aforo objetivo determinado. La serie subordinada amortiza de manera que se mantenga el nivel de subordinación durante la vida de la emisión. En el caso de la modalidad con GPI o MI, ésta provee un porcentaje determinado de garantía de los créditos hipotecarios en incumplimiento. En el caso de la modalidad con cobertura total o parcial (Full Wrap o Partial Wrap), éste provee la garantía de pago de la totalidad o de un porcentaje determinado de interés y principal del PAC.

La garantía y estructura, en su momento, seleccionada para cada emisión se explicará con mayor amplitud en el Suplemento respectiva a cada emisión.

Forma en que se destinarán los flujos en forma general bajo cada estructura bursátil

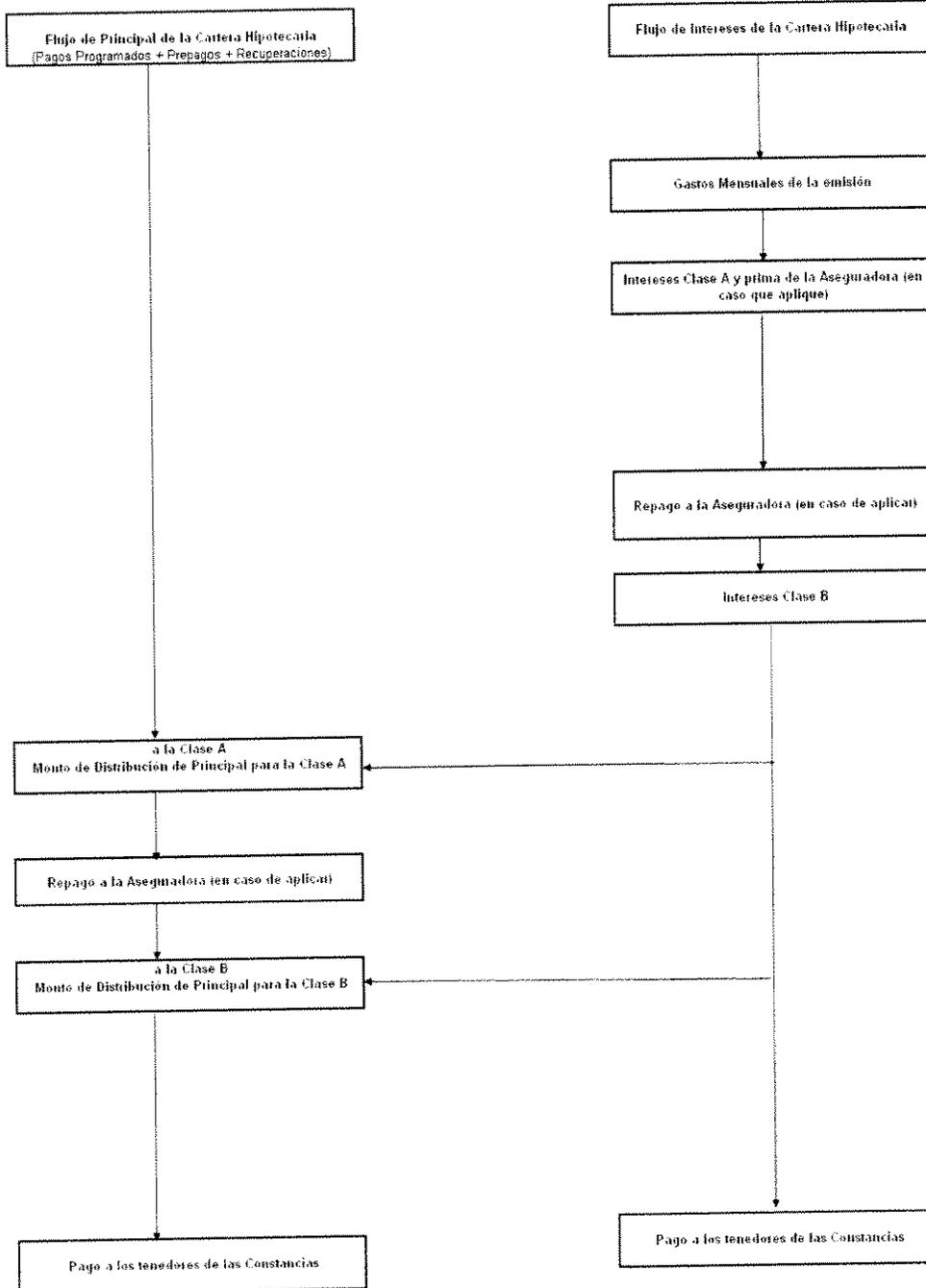
Las formas en que se destinarán los flujos en forma general bajo las estructuras bursátiles antes mencionadas son los siguientes:

Estructura preferente -subordinada:

WATERFALL

Cascada de pagos para una emisión en modalidad Senior Mezzanine

Esta emisión consta de una serie senior A y una serie subordinada B. Se emite con un sobrecolateral inicial que crece durante la vida de la emisión hasta llegar a un sobrecolateral objetivo que debe mantenerse durante el resto de la vida de la emisión.



Monto de Distribución de Principal Clase A:
Monto de Distribución de Principal Clase B:

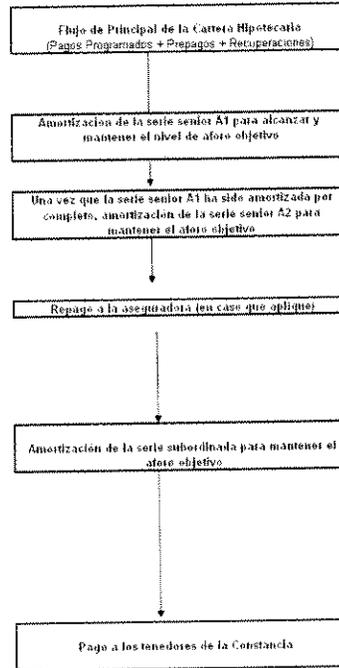
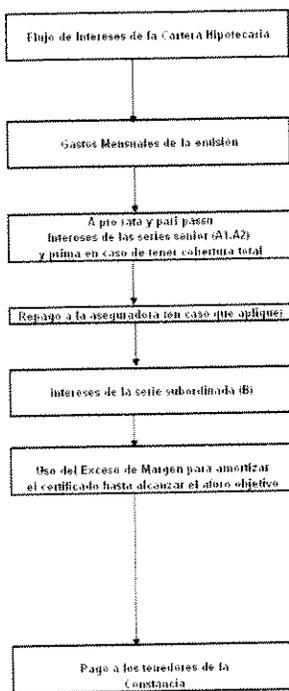
Cantidad requerida para que el balance de la Serie A represente el % de la Cartera Vigente
 Cantidad requerida para que el balance de la Serie B represente el % de la Cartera Vigente

Handwritten signature and initials.

Estructura de pago secuencial:

Cascada de pagos para una emisión en modalidad de pago secuencial

Esta emisión consta de dos series senior (A1 y A2) y una serie subordinada. Se emite con un sobrecolateral inicial que crece durante la vida de la emisión hasta llegar a un sobrecolateral objetivo que debe mantenerse durante el resto de la vida de la emisión.



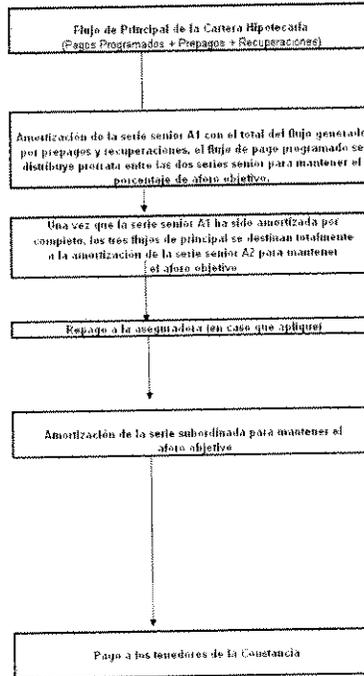
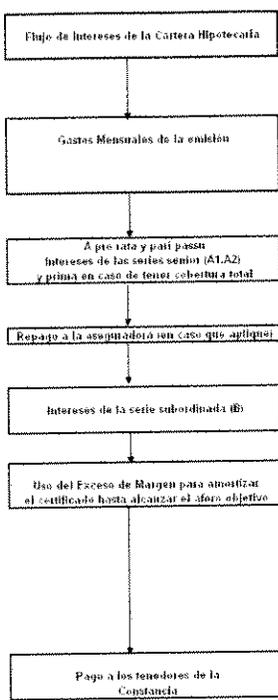
Cantidad a amortizar para la Serie A :
 Cantidad a amortizar para la Serie A 1 :
 Cantidad a amortizar para la Serie A 2 :
 Cantidad a amortizar para la Serie B :

Cantidad requerida para que el balance de la Serie A represente el % de la Cartera Vigente
 Cantidad requerida para la Serie A hasta que la Serie A1 se amortice por completo
 B hasta que la Serie A1 se amortice por completo, a partir de entonces la Cantidad requerida para la Serie A
 Cantidad requerida para que el balance de la Serie B represente el % de la Cartera Vigente

Estructura de pago prorata:

Cascada de pagos para una emisión en modalidad de pago secuencial prorata

Esta emisión consta de dos series senior (A1 y A2) y una serie subordinada. Se emite con un sobrolateral inicial que crece durante la vida de la emisión hasta llegar a un sobrolateral objetivo que debe mantenerse durante el resto de la vida de la emisión.



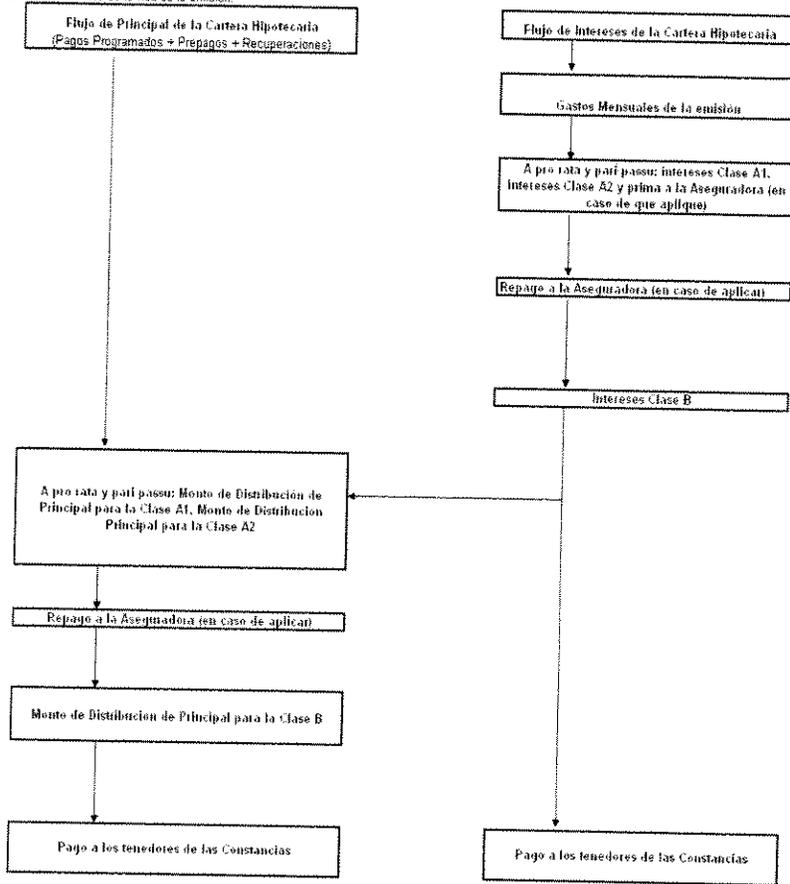
Cantidad a amortizar para la Serie A :
Cantidad a amortizar para la Serie B :

Cantidad requerida para que el balance de la Serie A represente el % de la Cartera Vigente
Cantidad requerida para que el balance de la Serie B represente el % de la Cartera Vigente

Estructura de serie con amortización programada:

Cascada de pagos para una emisión en modalidad de pago programado

Esta emisión consta de dos series senior (A1 y A2) y una serie subordinada. El principal de la serie A1 se amortiza con un pago programado*. Se emite con un sobrecolateral inicial que crece durante la vida de la emisión hasta llegar a un sobrecolateral objetivo que mantenerse durante el resto de la vida de la emisión.



Monto de Distribución de Principal Clase A:
 Monto de Distribución de Principal Clase A1:
 Monto de Distribución de Principal Clase A2:
 Monto de Distribución de Principal Clase B

Cantidad requerida para que el balance de la Serie A represente el % de la Cartera Vigente
 Mínimo entre el Monto de Distribución de Principal Clase A y el Pago Programado
 Máximo entre B y Monto de Distribución de Principal Clase A - Monto de Distribución de Principal Clase A1
 Cantidad requerida para que el balance de la Serie B represente el % de la Cartera Vigente

*El pago programado se obtiene con la cartera hipotecaria al momento de la emisión, obteniendo los niveles de amortización total con un nivel de incumplimiento determinado y dos distintos niveles de prepago.

Garantías de Pago por Incumplimiento

Los Créditos Hipotecarios podrán contar con garantía de recuperación otorgada por la SHF o cualquiera otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía serán cedidos a los Fideicomisos respectivos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Garantía de Pago Oportuno

Garantía que podrá ser otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo del programa. La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la Garantía de Pago Oportuno será conforme a las negociaciones con la SHF o con la institución autorizada correspondiente.

Cobertura SHF

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con una cobertura otorgada por la SHF en términos del contrato de intercambio de flujos celebrado entre la SHF y el Fiduciario.

Aforo

La o las Fideicomitentes cederán al Fideicomiso efectivo o Créditos Hipotecarios por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acuerde el Fideicomitente o Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo.

Amortización

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán amortizados de conformidad con el Suplemento que corresponda y con el Título que documenta cada emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa podrán ser amortizados anticipadamente.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

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

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

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

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa al emisor y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión.

Depositario

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

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto de colocación y el correspondiente suplemento informativo; en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante Oficio No. 153/1504301/2007 de fecha 22 de octubre de 2007.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fiduciario Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos

que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Intermediario Colocador

La(s) institución(es) financiera(s) que se indique(n) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Representante Común

La institución financiera que se designe en cada Suplemento quien actuará como representante común de los Tenedores.

(El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.sucasita.com.mx, así como en la página del Emisor <http://www.hsbc.com.mx>)

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por el Fideicomitente; y (ii) el pago de cualquier préstamo que hubiere recibido el Fideicomitente para la adquisición de los Créditos Hipotecarios que en su caso sean contribuidos al Fideicomiso Emisor. El destino específico de los recursos se detallara en el Suplemento que corresponda a cada una de las emisiones.



3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de varios intermediarios colocadores. Casa de Bolsa Credit Suisse (México) S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) o los Intermediarios Colocadores que en su momento defina el Fideicomitente, actuará como Intermediario Colocador bajo el Programa. El (los) Intermediario(s) Colocador(es) designado(s) para cada una de las emisiones hechas al amparo del Programa ofrecerá(n) los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada. Asimismo se señala que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser ofertados a través de subasta pública o a través del método tradicional de cierre de libro.



4. Gastos Relacionados con el Programa

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



5. Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores de cada Emisión y supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión, se designará a un Representante Común.

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

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

1. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez dado lo anterior, firmar como Representante Común en los mismos.
3. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
4. Otorgar en nombre del conjunto de los tenedores, los documentos o contratos que con el Fiduciario Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores.
5. Ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los inversionistas.
6. Calcular y publicar los cambios de la tasa de rendimiento en las fechas previstas en el Título que ampare cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
7. Calcular y publicar los avisos de pago de los rendimientos y/o amortización correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en las fechas previstas en el Título que ampare cada emisión.
8. Actuar como intermediario frente al Fiduciario Emisor, respecto de los Tenedores de los valores, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones del crédito, que ampara cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
9. Inspeccionar o verificar que el contrato de fideicomiso y sus Anexos sean fuente de pago de cada emisión y vigilar que se cumplan los términos y condiciones del contrato de fideicomiso.

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

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

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

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

Fideicomitente	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado a través de Mark Zaltzman Rifkin;
Fiduciario	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través de Héctor Loyo Urreta, delegado fiduciario.
Intermediario Colocador	La(s) institución(es) financiera(s) que se indique(n) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Representante Común	El que se designe para cada una de las emisiones al amparo del Programa.
Despacho Externo de Abogados del Fideicomitente	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. a través de Patricio Trad Cepeda.

La persona responsable de la información sobre Su Casita contenida en este Prospecto de colocación y de las relaciones con los inversionistas será Mark David Zaltzman Rifkin.

Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Dirección: Av. San Jerónimo No. 478, 4to Piso, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, D.F. 01900,

Teléfono (52-55) 5481-8206

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

IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO

El 23 de octubre de 2007, Su Casita, en su carácter de Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y bases generales bajo los cuales los distintos Fideicomisos al amparo del Programa serán celebrados. Entre los términos establecidos en el Contrato Marco se establece que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes en el presente Contrato Marco, las siguientes personas:

Fideicomitente:	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio Fideicomitado que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

El Patrimonio Fideicomitado que conforme un Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance.

A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores 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 Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de emisión de los mismos, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Créditos Hipotecarios correspondientes de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Créditos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores. El Intermediario Colocador llevará a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los

actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. 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 respectivo de cesión.

Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales, quienes quedarán sujetos a los términos del Contrato Marco.

Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

Documentos Complementarios

Documentos Complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos del Fideicomitente aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

(ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;

(iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco 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 Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores; e

(iv) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores.

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 Fiduciarios 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.

V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

V.1. Descripción del Fideicomiso.

La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable que se celebrará para tales efectos con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. Las partes del Fideicomiso son las siguientes personas:

Fideicomitente:	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios Serie B que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los tenedores de las Constancias.
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

V.2. Fines del Fideicomiso.

La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el **Anexo "F"** del Contrato de Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, con el fin de respaldar la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y su colocación entre el gran público inversionista.

El Fiduciario tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo todos los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso según se establece en el artículo 391 de la LGTOC, debiendo actuar en todo momento con estricto apego a al mismo y en lo no previsto lo hará como un buen padre de familia.

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso las cantidades que sean necesarias para que, junto con las cantidades a que se refiere el inciso c) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, se igual la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la próxima fecha de pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima fecha de pago, para los efectos establecidos en el numeral 5 del inciso c) de dicha Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue. Si el Fideicomitente decidiera no ejercer su derecho de readquisición descrito en este párrafo, el 100% de las cantidades recibidas por concepto de Pagos por Intereses y Pagos de Principal se aplicarán a la amortización del saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el orden y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

V.3. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará principalmente por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios y, en su caso, Créditos Hipotecarios Cofinanciados, que serán cedidos al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el **Anexo "G"** del Contrato de Fideicomiso junto con el beneficio de los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, el Contrato Normativo de Garantía o cualquier otro contrato de seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, con excepción de las cantidades excluidas. Asimismo, se integrará por las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario, las cantidades depositadas por el Administrador en la Cuenta de Cobranza, por el importe de todas las cantidades y valores depositados en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversiones y por los valores en los que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente se integrará de la forma establecida en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

V.4. Constancias.

a) El Fiduciario emitirá una o más Constancias, a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del 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 registro podrá ser consultado por los tenedores de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con el numeral (10) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda de Contrato de Fideicomiso y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas a la SHF y/o a cualquier otro garante o al Fideicomitente, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

(b) Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas sujeto a las disposiciones de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. Las Constancias podrán ser subdivididas mediante solicitud por escrito que el tenedor haga al Fiduciario por escrito, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el titular de la Constancia respectiva deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según se trate de una cesión parcial o total, a nombre de las personas que indique el cedente. La subdivisión de las Constancias prevista en la Cláusula Quinta deberá realizarse de manera que, en todo caso, se emitan Constancias por porcentajes mínimos de diez por ciento (10%), salvo en el caso de Constancias emitidas a favor del Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que éste indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

V.5. Cuentas.

V.5.1. Cuenta de Cobranza.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta de Cobranza operará en la forma que se describe en el inciso (a) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.2. Cuenta General.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta General operará en la forma que se describe en el inciso (b) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.5.3. Cuenta de Inversión.

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria, y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. En la Cuenta de Inversión se depositarán e invertirán todas las cantidades disponibles del Patrimonio del Fideicomiso. La Cuenta de Inversión operará en la forma que se describe en el inciso (c) de la cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

V.6. Inversiones.

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidas exclusivamente en inversiones permitidas (ya sea en directo o mediante la celebración de reportos) a través de la Cuenta de Inversión y estarán, en todo momento, a nombre y para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

V.7. Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario.

Con el fin de que el Fiduciario cumpla con el objeto del Fideicomiso, el Fiduciario contará con las facultades más amplias para cumplir con dicho fin, según se describen en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

V.8. Reporte de Distribuciones.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a entregar, al Día Hábil siguiente a cada Fecha de Transferencia, al Representante Común, un reporte por escrito en donde se confirmen los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversión en la forma que se establece en el Anexo "M" del Contrato de Fideicomiso.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador en la Fecha de Transferencia y (ii) el reporte de saldos que el Representante Común reciba del Fiduciario.

En el Reporte de Distribuciones, el Representante Común establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente y deberá indicar asimismo cuál es el porcentaje que representa el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en relación al saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes una vez realizadas esas Distribuciones.

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en las cuentas del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente los Gastos Mensuales correspondientes, el Monto de Pago de Interés de la Serie A y el Monto de Pago de Interés de la Serie B adeudado en la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones.

(b) A partir de la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a preparar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior y (ii) los saldos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. En el Reporte de Distribuciones, el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Fiduciario entregará el Reporte de Distribuciones a los tenedores de las Constancias en la Fecha de Determinación.

V.9. Reglas y prelación de Distribuciones.

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago realizando los cargos a la Cuenta General en base al Reporte de Distribuciones.

El Fiduciario deberá destinar el saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. El monto disponible de recursos líquidos de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión será aplicado al pago cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará:

- (1) los Gastos Mensuales correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso,
- (2) la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés vencido de los Certificados Bursátiles (preferentes y subordinados si es que existen) no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés que venza en esa Fecha de Pago,
- (3) el Monto de Pago Anticipado de Principal de los Certificados Bursátiles (preferentes y/o subordinados si es que existen) correspondiente a dicha Fecha de Pago,
- (4) el monto total de intereses pagaderos a SHF o a cualquier institución autorizada para otorgar Garantía de Pago Oportuno correspondientes al monto de principal adeudado en términos de la Garantía de Pago Oportuno en dicha Fecha de Pago,
- (5) el monto total de principal pagadero a SHF o a cualquier institución autorizada para otorgar Garantía de Pago Oportuno en términos de la Garantía de Pago Oportuno en dicha Fecha de Pago,
- (6) el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal,
- (8) una vez realizadas las Distribuciones anteriores, los remanentes de efectivo que existan en el patrimonio de Fideicomiso se entregarán a los tenedores de las Constancias; en el entendido de que a partir de la Fecha de Cierre el Fiduciario no hará distribuciones a los tenedores de las Constancias hasta en tanto el Porcentaje de Aforo sea igual al Aforo Objetivo,
- (9) a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, una cantidad igual al Monto Neto por concepto de Distribuciones correspondientes a dichas Constancias y una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados y se haya liquidado íntegramente a SHF y a cualquier otro garante las cantidades que se le adeuden bajo los términos de la Garantía de Pago Oportuno, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que este se agote.

V.10. Gastos Mensuales.

Los Gastos Mensuales son los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

- (i) los honorarios del Fiduciario,
- (ii) los honorarios del Representante Común,
- (iii) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,
- (iv) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y
- (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de

Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (3) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

V.11. Responsabilidad Limitada.

Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de cualquier otro garante o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y en el Contrato de Administración.

En caso de que el Fideicomitente incumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o que sea responsable de una declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso o en el prospecto y el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, atribuible directamente al Fideicomitente o a sus representantes, si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Representante Común, sus delegados fiduciarios, consejeros, empleados, apoderados y demás personal, por cualquier pérdida, costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia derivado de dicho incumplimiento de sus obligaciones o de la declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso, el prospecto o el suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario o el Representante Común, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente o si el incumplimiento derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario o el Representante Común, o de la negligencia, dolo, mala fe o culpa grave de éstos y así haya sido determinado en cada caso en forma inapelable por una autoridad judicial o administrativa competente.

El Fideicomitente no otorga ninguna indemnización a ninguna otra parte del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso, salvo por (i) la indemnización por temas fiscales a favor del Fiduciario prevista en la Cláusula Décimo Quinta inciso (d) de dicho Contrato y (ii) la indemnización establecida en el inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios exclusivamente en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos o sus rendimientos. Queda expresamente convenido que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad en dicho respecto. Las partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad con respecto de las declaraciones de las otras partes del Contrato de Fideicomiso o de la información contenida en el prospecto y el suplemento que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario no otorga indemnización alguna a parte alguna del Contrato de Fideicomiso ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso. **TODA PROPAGANDA O COMUNICACIÓN DIRIGIDA A CUALQUIER PERSONA DEBERÁ CONTENER UNA MENCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PÁRRAFO.**

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, conforme a lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de los fines de Contrato Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante

Común, y solamente en caso de que se establezca de manera expresa en dicho Contrato, del Fideicomitente o del Administrador, para la realización de los actos aquí previstos.

En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable de:

1. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso.
2. Los actos que realice en cumplimiento con lo expresamente establecido en los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
3. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones que por escrito reciba del Representante Común o de SHF, en su caso, y solamente cuando se establezca de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, del Fideicomitente o el Administrador, siempre y cuando éstas no contravengan los términos y condiciones del propio Contrato de Fideicomiso.
4. Hechos, actos y omisiones del Fideicomitente, de cualquier fideicomisario, autoridad o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Las partes del Contrato de Fideicomiso acordaron que en los términos de la legislación aplicable el Fiduciario podrá utilizar parte del Patrimonio del Fideicomiso tal y como está convenido en el mismo para: (i) indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia que fueren presentadas, entabladas o dictadas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados apoderados y demás personal; y (ii) rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, que determine en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, en relación con la validez y legalidad del Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo o mala fe.

El Fiduciario tendrá derecho a ser representado por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Fiduciario tendrá derecho a cargar al Patrimonio del Fideicomiso los honorarios, gastos y costos (razonables y debidamente documentados) relacionados con dichos procedimientos, dentro de los diez (10) Días Hábiles a la fecha en que lo solicite por escrito el Fiduciario (junto con la documentación que acredite los mismos).

Salvo aquellas disposiciones establecidas específicamente en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier reporte o certificado que entregue el Fideicomitente y/o el Administrador al Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Contrato de Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

V.12. Representante Común.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en el Contrato de Fideicomiso y en particular las establecidas en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

Las obligaciones del Representante Común bajo el Contrato de Fideicomiso cesarán al momento en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean íntegramente pagados.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionar al Representante Común toda la información requerida por el mismo.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

1. Resolver cualquier situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, o en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
2. Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores ni la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.
3. Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
4. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Certificados Bursátiles Fiduciarios o la legislación aplicable.

En caso de que el Representante Común le notifique al Fiduciario el incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, el Representante Común estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fideicomitente, Administrador bajo el Contrato de Administración y Fideicomisario en Tercer Lugar reconoce expresamente el alcance de esta disposición y acepta que en esos casos perderá todo derecho a instruir al Fiduciario con respecto al Contrato de Fideicomiso o el Patrimonio del Fideicomiso. Una vez que hubiere sido subsanado dicho incumplimiento o se hayan pagado íntegramente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la Garantía de Pago Oportuno y tal circunstancia hubiere sido notificada al Fiduciario por el Representante Común y la SHF, el Fideicomitente y el Administrador recobrarán las facultades de instruir al Fiduciario en los términos establecidos en Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

VI.1. Objeto de los Servicios de Administración.

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador descritos en el Contrato de Administración se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios listados en el Anexo "A" del mismo, (ii) aquellos Créditos Hipotecarios que sean aceptados por el Fiduciario como reemplazos conforme al procedimiento señalado en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión y (iii) cualquier Inmueble Adjudicado.

VI.2. Comisión Mercantil.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario le otorga al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad, y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, por medio de la cual se autoriza al Administrador a actuar por cuenta del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que se le ha otorgado un poder general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, 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 girar y firmar cheques contra la Cuenta de Cobranza en los términos del Contrato de Administración, así como para endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del 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 las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Administración, 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 al presente párrafo.

VI.3. Actuación del Administrador.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, 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 y de conformidad con las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de Créditos Hipotecarios, así como con los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador, dentro del marco de sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF, el Contrato Normativo de Garantía, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, incluyendo aquellas aplicables a sociedades financieras de objeto limitado por lo que se refiere a administración y cobranza de créditos en general, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos de la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto. Sin embargo, el Fiduciario tendrá, en todo momento, la facultad de revisar el actuar del Administrador, así como todos aquellos documentos relacionados con la prestación de sus servicios.

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.

VI. 4. Obligaciones y Facultades del Administrador.

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones, gastos varios) en relación con los Créditos Hipotecarios, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios y la legislación aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras de conformidad con la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.

(d) Al momento 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 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 Contrato de Administración, según sea el caso.

(e) Llevará y conservará en sus instalaciones o en aquéllas instalaciones que considere apropiado, a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario, los archivos, registros, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales por cada Crédito Hipotecario, en los que constarán cada uno de los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y el monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario (todo ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), en el entendido que dichos archivos, registros y expedientes deberán en todo momento señalar al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como titular de los Créditos Hipotecarios. El registro de cada Crédito Hipotecario deberá incluir además, los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el Producto Neto de Liquidación, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos con respecto a dicho crédito a través del tiempo. Los registros correspondientes se mantendrán en Pesos. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, llevará un expediente de cobranza en que se identificará al abogado responsable (interno o externo), la fecha en que el asunto se turnó a dicho abogado, la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, la secretaría, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda así como copia de los reportes que se reciban del abogado responsable sobre la situación que guarda dicho asunto.

(f) Emitirá a cada Deudor Hipotecario un estado de cuenta mensual que cumpla con la legislación vigente, pero en todo caso, indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de préstamo, el período 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 período, los cuales se calcularán utilizando ocho (8) o cuatro (4) decimales respectivamente), el saldo inicial del período 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 procedimientos y con el Contrato de Administración, 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 otorgándoles los poderes que estime necesarios al efecto.

(h) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Patrimonio del Fideicomiso; en tal caso el Administrador llevará a cabo su enajenación de conformidad con la Cláusula 5.2 y transferirá el Producto Neto de Liquidación al Fiduciario conforme lo señalado en la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración.

(i) Sujeto a las restricciones establecidas en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y a los procedimientos vigentes de cobranza del Administrador de tiempo en tiempo, el Administrador está autorizado para celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier Crédito Hipotecario o Hipoteca, en el entendido de que deberá notificar al Fiduciario sobre la celebración o suscripción de cualquiera de dichos instrumentos, salvo en el caso de que dicha liberación se lleve a cabo como consecuencia del pago total (ya sea al vencimiento programado o anticipado) de un Crédito Hipotecario, en cuyo caso dicho aviso no será necesario. La notificación deberá efectuarse dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del instrumento respectivo.

(j) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los derechos del Patrimonio del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, la Cobertura SHF y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.

(k) Actuará como depositario de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta 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 la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(l) Actuará como depositario de las cantidades derivadas de la Cobranza desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

VI. 6. Subcontratación.

(a) El Administrador, podrá subcontratar con empresas especializadas la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, en el entendido, de que el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con dichas empresas.

(b) El Administrador se compromete 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. Asimismo, el Administrador acuerda que la contraprestación que se le pague a algún Subcontratista será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de esta Sección, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales el Administrador ha celebrado, con proveedores no Afiliados al Administrador, contratos para servicios comparables a los contratados con algún Subcontratista. En caso de que el Administrador celebre contratos con algún Subcontratista en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común esta circunstancia dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(c) Si el Administrador celebra un contrato con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, el Subcontratista respectivo será responsable de pagar al Patrimonio del Fideicomiso la diferencia entre la contraprestación pactada y aquella que hubiera sido pagada conforme a las condiciones de mercado, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera por escrito por el Fiduciario o el Representante Común.

(d) En caso de que después de que el Administrador haya celebrado algún contrato de servicios con un Subcontratista, el Administrador realice cualquier acto, que convierta al Subcontratista, en Afiliado del Administrador, el Administrador deberá, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, notificar por escrito al

Fiduciario de dicha circunstancia y, después de dicha adquisición, serán aplicables las disposiciones del párrafo (b) anterior.

(e) El Administrador es responsable de garantizar Fiduciario que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (en adelante, conjuntamente los "Contratos de Prestación de Servicios"), sean congruentes con los términos y condiciones del Contrato de Administración. Dentro de las disposiciones que cada Contrato de Prestación de Servicios contenga, siempre deberán incluirse las siguientes:

- (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su Contrato de Prestación de Servicios sólo 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 manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con este Contrato, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial, de conformidad con los términos de la Cláusula 10.2 del Contrato de Administración.
- (iii) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (d) de la Cláusula 2.3 con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados.
- (iv) En ningún caso el Subcontratista, adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales y cualquier Producto de Liquidación).

(f) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista, conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

VI.7. Políticas de Cobranza.

(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 sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios y los seguros respectivos.

(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. El Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.

Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza descrita en la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración y hasta el límite establecido en el inciso (b) de dicha Cláusula, el Administrador sólo realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada con respecto de los Seguros o la Cobertura SHF con las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador.

(c) El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios. No obstante, el Administrador podrá, con el previo consentimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal y sujeto a los términos del Contrato de Administración, 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) no impliquen una disminución en la tasa de intereses ordinarios o las comisiones establecidas en el Crédito Hipotecario respectivo, (iii) no resulten en una condonación total o parcial del monto de principal,

intereses o comisiones bajo el Crédito Hipotecario respectivo (por lo tanto no afectan el saldo insoluto del mismo), salvo en el caso de intereses moratorios, (iv) no impliquen una prórroga del plazo de amortización del Crédito Hipotecario y (v) no involucren una capitalización de pagos de principal o intereses ordinarios vencidos. El Administrador podrá autorizar la sustitución de deudor con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus políticas de crédito y cobranza, en el entendido de que el cesionario deberá cumplir íntegramente con todos los requisitos para el otorgamiento de un crédito por el monto del saldo insoluto del Crédito Hipotecario que se le pretenda ceder.

(d) En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado. En dicho caso, el Administrador deberá adquirir el Crédito Hipotecario con respecto del cual se hayan hecho esas modificaciones o se hayan otorgado esas dispensas. Con tal fin, el Administrador pagará al Fiduciario una contraprestación igual a un monto en UDIs equivalente al saldo insoluto de dicho Crédito Hipotecario más los intereses y comisiones adeudadas y no pagadas (calculados de conformidad con los términos y condiciones que regían a dicho Crédito Hipotecario antes de dicha modificación o dispensa). En el caso de quitas el Administrador podrá optar por pagar únicamente el monto total en UDIs de dichas quitas.

(e) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario.

(f) En el caso de que cualquier Deudor Hipotecario deje de pagar más de seis (6) amortizaciones mensuales en forma consecutiva, el Administrador estará obligado a iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento del Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación 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 del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales continúan procedimientos judiciales y el saldo insoluto de principal total de dichos créditos. Para cada procedimiento judicial el Administrador procederá a contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles en dicho momento los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. 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 y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

VI. 8. Entrega de Cantidades Cobradas.

(a) Depósitos. El Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros durante el período comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre con excepción de las cantidades excluidas.

(b) A partir de la Fecha de Cierre, el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador bajo los Créditos Hipotecarios (incluyendo amortizaciones anticipadas de principal), reclamaciones con respecto a los Seguros, así como el Producto Neto de Liquidación de cualquier Inmueble Adjudicado (con excepción de las Cantidades Excluidas) el mismo día de la recepción o a más tardar a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato posterior a la fecha en la que disponga totalmente de dichos recursos. Para los efectos del presente inciso se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella sin restricción alguna (incluyendo por ejemplo, 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 fue cobrado por el Administrador.

(c) Registros. El Administrador llevará, para cada Período de Cobranza, un registro especial que deberá coincidir en todo momento con la información contenida en el Reporte de Cobranza y en la Cinta de Cobranza, en el que conste el monto en Pesos de las cantidades cobradas durante dicho Período de Cobranza y que deberá señalar de manera precisa las cantidades que correspondan a pagos de intereses y

comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios y las cantidades que correspondan a pagos por concepto de amortización de principal hechos por los deudores de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y el componente de principal incluido en la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial. Los pagos por intereses y los pagos de principal se deberán desglosar por el Administrador en el Reporte de Cobranza.

(d) Transferencias. En cada Fecha de Transferencia, a más tardar a las 12:30 horas (hora de la Ciudad de México) el Administrador transferirá de la Cuenta de Cobranza a la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza denominada en UDIs (con valor a dicha Fecha de Transferencia) que corresponda a la Cobranza recibida durante el Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior. El monto en UDIs que se transfiera deberá en todo caso corresponder al monto total en UDIs de la Cobranza que se incluya en el Reporte de Cobranza que corresponda a dicho Período de Cobranza.

VI. 9. Gastos de Cobranza y Compensación por Gastos de Cobranza.

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Capítulo V del Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitación 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, (iv) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con sus políticas generales y (v) 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. El Administrador llevará un registro en Pesos en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario o el Representante Común.

Sin perjuicio de lo 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 irre recuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el Inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario. En caso de que el Administrador llegue a dicha conclusión con respecto de un Crédito Hipotecario Vencido deberá avisar por escrito al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que lo decida.

Después de que el Fiduciario haya realizado la verificación correspondiente, el Administrador tendrá el derecho prioritario a cobrar (i) el monto total de los Gastos de Cobranza que pague directamente con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido, (ii) los montos que logre cobrar al Deudor Hipotecario respectivo, (iii) los pagos que efectúe la Aseguradora con respecto a la reclamaciones que pudieran corresponder al Deudor o Crédito Hipotecario Vencido respectivo y (iv) cualquier Producto de Liquidación en relación con el Crédito Hipotecario Vencido respectivo.

El Administrador sólo podrá aplicar al pago de los Gastos de Cobranza efectuados con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido las cantidades cobradas (ya sea del Deudor Hipotecario respectivo, a la Aseguradora por cualquier reclamación bajo los Seguros correspondientes o el deudor respectivo, o de la enajenación del Inmueble Adjudicado correspondiente) con respecto a ese Crédito Hipotecario Vencido.

Los Productos de Liquidación que obtenga el Administrador, serán aplicados primero a satisfacer los Gastos de Cobranza del Crédito Hipotecario Vencido respectivo y después de conformidad con la Cláusula 3.1 inciso (e) del Contrato de Administración.

VI.10. Retiros de las Cuentas de Cobranza.