

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, 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.

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



Instituto del Fondo Nacional de la  
Vivienda para los Trabajadores



Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante del Grupo Financiero  
Banamex

FIDEICOMITENTE



FIDEICOMITENTE

Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria

FIDUCIARIO EMISOR

## PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:  
\$10,000,000,000.00 M.N. (diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional)  
o su equivalente en Unidades de Inversión**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa se realizará mediante oferta pública, contará con sus propias características y se realizará a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la forma de asignación, el valor nominal, la Fecha de Emisión, registro y liquidación, la Fecha de Vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán acordados por los Fideicomitentes, el Emisor (como se define más adelante) y el Intermediario Colocador respectivo en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Asimismo, cada emisión podrá contar o no con apoyo crediticio, garantías y/o avales. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o en Unidades de Inversión según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el equivalente del Monto Total Autorizado del Programa.

### CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA:

**Fiduciario:** Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, o la institución que lo sustituya en términos del Fideicomiso respectivo o que se indique en cada Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Fideicomitentes:** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex (en adelante "Banamex").

**Clave de Pizarra:** CDVITOT seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada emisión.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** El que se indique en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Monto total autorizado del Programa:** \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada Fecha de Emisión, sin que el monto conjunto de las Emisiones pueda exceder del monto autorizado.

**Precio de Colocación:** El que se indique en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** Las emisiones tendrán una vigencia de entre 2 y 35 años.

**Vigencia del Programa:** 5 años a partir de la fecha de su autorización por la CNBV, plazo durante el cual el Fideicomitente podrá realizar varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las distintas Emisiones que se realicen al amparo del Programa tendrán una vigencia de entre 2 y 35 años.

**Acto constitutivo:** El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 6 de agosto de 2013 celebrado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Banamex, en su carácter de Fideicomitentes, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como fiduciario, (el "Contrato Marco"); así como con cada Fideicomiso Emisor que se celebre entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Banamex, en su carácter de Fideicomitentes, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria, como Fiduciario (el "Fideicomiso"). La finalidad de cada Fideicomiso será la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Administrador de los Activos:** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**Acreedores en Primer Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:** la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.

**Fideicomisarios en Tercer Lugar:** la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.

**Derechos Fideicomitados:** El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario a favor 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 de principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso y en el título respectivo, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Constancias:** Con base en cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario emitirá ciertas constancias de derechos que serán recibidas por los Fideicomitentes y, en su caso, por las personas que éstos designen según se describa en cada Suplemento, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas. Las constancias podrán ser preferentes o subordinadas según se indique en el Fideicomiso y Suplemento de cada Emisión.

**Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Amortización Anticipada:** Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Lugar y forma de pago de principal e intereses:** Toda vez que S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en la forma que se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

**Representante Común:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o aquel que se determine para cada Emisión al amparo del Programa y que se indicará en el título y en el Suplemento respectivo.

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

**Intermediario Colocador:** Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente.

**Depositario:** S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Régimen fiscal:** Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 158, 159, 160 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 20, fracción X y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la

Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme al artículo 195 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

## INTERMEDIARIO COLOCADOR



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO A LOS CEDENTES, A LOS FIDEICOMITENTES, AL ADMINISTRADOR, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTE, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTIVO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTIVO RESULTARE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA SE ENCUENTRAN INSCRITOS BAJO EL NO. 0204-4.15-2013-045 EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y SON APTOS PARA SER LISTADOS EN EL LISTADO CORRESPONDIENTE DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

"La inscripción de los valores 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."

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador y en el sitio de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la página electrónica del Fiduciario en <http://www.nafin.com/portalInf/content/servicios-en-linea/fiduciario-en-linea/prospectos.html> y del INFONAVIT en [http://portal.infonavit.org.mx/Cedevis/emisiones\\_cedevis.html](http://portal.infonavit.org.mx/Cedevis/emisiones_cedevis.html)

México, D.F., a 13 de agosto de 2013. Aut. CNBV para su publicación 153/7194/2013 de fecha 9 de agosto de 2013.

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>I.1</b> <u>Glosario de Términos y Definiciones</u> .....   | 7         |
| <b>I.2</b> <u>Resumen Ejecutivo</u> .....   | 15        |
| <b>I.3</b> <u>Factores de Riesgo</u> .....  | 20        |
| <b>I.4</b> <u>Otros Valores Inscritos emitidos por el Fideicomiso</u> .....   | 32        |
| <b>I.5</b> <u>Fuentes de Información Externa y Declaración de expertos</u> .....  | 33        |
| <b>I.6</b> <u>Documentos de Carácter Público</u> .....  | 33        |
| <b>II. EL PROGRAMA</b> .....  | <b>34</b> |
| <b>II.1</b> <u>Características del Programa</u> .....   | 34        |
| <b>II.2</b> <u>Destino de los Fondos</u> .....  | 38        |
| <b>II.3</b> <u>Plan de Distribución</u> .....   | 38        |
| <b>II.4</b> <u>Gastos Relacionados con el programa</u> .....  | 39        |
| <b>II.5</b> <u>Funciones del Representante Común</u> .....  | 39        |
| <b>II.6</b> <u>Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa</u> .....   | 41        |
| <b>III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN</b> .....   | <b>42</b> |
| <b>a) Descripción General</b> .....   | 42        |
| <b>b) Descripción del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores</b> .....  | 45        |
| <b>c) Fideicomitentes u Originadores</b> .....  | 48        |
| <b>1. Antecedentes</b> .....  | 48        |
| <b>2. Descripción de toda la cartera de créditos hipotecarios del INFONAVIT otorgados bajo la modalidad Infonavit Total.</b> .....                                | 53        |
| <b>3. Descripción de la Cartera Hipotecaria Infonavit Total.</b> .....  | 60        |
| <b>d) Deudores Relevantes</b> .....   | 63        |
| <b>e) Administradores u Operadores</b> .....  | 63        |
| <b>1. Antecedentes del Administrador</b> .....  | 63        |
| <b>2. Sistemas</b> .....  | 64        |
| <b>3. Cobro de los Créditos Hipotecarios</b> .....  | 66        |
| <b>4. Aspectos Operacionales del Cobro</b> .....  | 67        |
| <b>5. Aspectos Legales del Cobro</b> .....  | 74        |
| <b>6. Seguros sobre los Inmuebles</b> .....   | 75        |
| <b>7. Contrato de Seguro de Protección de Pagos</b> .....   | 76        |
| <b>8. Fondo de Protección de Pagos</b> .....  | 79        |
| <b>9. Pago por muerte o incapacidad total permanente, incapacidad parcial permanente del 50% o más, o invalidez definitiva</b> .....                              | 84        |
| <b>f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores</b> .....  | 84        |
| <b>IV. ADMINISTRACIÓN</b> .....   | <b>85</b> |
| <b>IV.1 Auditores Externos</b> .....  | 85        |
| <b>IV.2 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses</b> .....  | 85        |
| <b>V. PERSONAS RESPONSABLES</b> .....   | <b>86</b> |
| <b>ANEXOS</b> .....   | <b>94</b> |
| <b>Anexo A: Opinión Legal</b> .....   | 95        |
| <b>Anexo B: Extracto De Las “Reglas Para El Otorgamiento De Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT”</b> .....                                 | 96        |
| <b>Anexo C: Contrato Marco para la constitución de fideicomisos emisores</b> .....  | 97        |
| <b>Anexo D: Calificación otorgada por Moody’s de México, S.A. de C.V. al Infonavit como administrador primario de hipotecas de interés social en México</b> ..... | <b>98</b> |
| <b>Anexo E: Estados Financieros del INFONAVIT</b> .....   | 99        |



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

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el INFONAVIT, Banamex, el Fiduciario ni por el Intermediario Colocador.**



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto de colocación, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural y que se presentan en la siguiente lista.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>“Acreedores”</b>                 | significa, en forma conjunta los Acreedores en Primer Lugar, los Fideicomisarios en Segundo Lugar y los Fideicomisarios en Tercer Lugar.  |
| <b>“Acreedores en Primer Lugar”</b> | significan, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.   |
| <b>“Administrador”</b>              | significa, el INFONAVIT.  |
| <b>“Agencias Calificadoras”</b>     | significa, cualquiera de las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. o HR Ratings de México, S.A. de C.V., quienes determinarán la calificación de cada una de las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.   |
| <b>“Aportaciones Patronales”</b>    | significa, el monto de las aportaciones del 5% (cinco por ciento) sobre el salario diario integrado de los trabajadores a su servicio que realiza su patrón al INFONAVIT en términos del artículo 29 de la Ley del INFONAVIT.   |
| <b>“Apoyo Crediticio”</b>           | significa, el soporte financiero que podrá ser proporcionado por instituciones financieras, compañías de seguros, organismos multilaterales o entidades gubernamentales, nacionales o extranjeras, al Fiduciario en beneficio de los distintos Fideicomisos Emisores, por medio del contrato o contratos respectivos, y hasta por el monto máximo que sea determinado para cada Emisión, de conformidad con sus términos y los del Suplemento respectivo. |
| <b>“Aseguradora”</b>                | significa, las compañías de seguros o aseguradoras que, en su caso, emitan las pólizas de los Seguros respecto de cada uno de los Inmuebles, sus sucesores y cesionarios.   |
| <b>“Banamex”</b>                    | significa, Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex.  |
| <b>“Banco de México”</b>            | significa, el Banco Central de México.  |
| <b>“BMV” o “Bolsa”</b>              | significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C. V.  |
| <b>“Cantidades Incluidas”</b>       | significa, cualquier cantidad que venza o se devengue (independientemente de cuando sea cobrada) con respecto a los   |

Créditos Hipotecarios en el periodo que inicia con (e incluye a) la Fecha de Corte con respecto a:

- (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen),
- (iii) cualquier indemnización bajo los Seguros relacionada con la pérdida total de un Inmueble que suceda a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (iv) cualquier indemnización bajo la Garantía Genworth relacionada con hechos sucedidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (v) cualquier beneficio otorgado por el Fondo de Protección de Pagos relacionado con hechos sucedidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte,
- (vi) cualquier pago por parte del INFONAVIT, en términos de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT, para cubrir el saldo de un Crédito Hipotecario en caso de muerte, incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente al 50% (cincuenta por ciento) o más, o invalidez definitiva del Deudor Hipotecario que ocurra a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte y
- (vii) el Producto Neto de Liquidación.

**“Causa de Incumplimiento”**

significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**“Cedentes”**

significa, en forma conjunta el INFONAVIT y Banamex.

**“Certificados Bursátiles Fiduciarios”**

significa, los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de la Emisión, de conformidad con los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**“Certificados Globales”**

significa, de manera conjunta, los certificados globales que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor.

|  |   |
|--|---|
| <b>“CNBV”</b>                                      | significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  |
| <b>“Cobranza”</b>                                  | significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por el Administrador, menos la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza que puedan ser deducidos de conformidad con el Contrato de Administración.   |
| <b>“Comisión por Administración”</b>               | significa, la comisión que cobre el Administrador en términos del Contrato de Administración respectivo, la cual se indicará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.   |
| <b>“Constancias”</b>                               | significa, las Constancias de derechos que podrá emitir el Fiduciario; con base en los distintos Fideicomisos Emisores, las cuales podrán ser preferentes o subordinadas y serán recibidas por los Fideicomitentes, o por quien éstos designen, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas.  |
| <b>“Contrato de Administración”</b>                | significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza, que celebre el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor con el INFONAVIT, a fin de que éste asuma la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo, las Hipotecas, el derecho de efectuar reclamaciones bajo los Seguros, el derecho a hacer efectiva la Garantía Genworth, así como la solicitud y aplicación de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados. Dicho Contrato de Administración será descrito en el Suplemento correspondiente. |
| <b>“Contrato de Cesión”</b>                        | significa, el contrato de cesión que celebre el INFONAVIT y Banamex, como Cedentes y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual el INFONAVIT y Banamex cederán a favor del Fiduciario, para beneficio del patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo, las Hipotecas, el derecho a efectuar reclamaciones bajo los Seguros, el derecho a hacer efectiva la Garantía Genworth, así como la solicitud y aplicación de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, el cual se describirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.              |
| <b>“Contrato de Seguro de Protección de Pagos”</b> | significa, el contrato de seguro por medio del cual Genworth se obliga a cubrir hasta 6 (seis) amortizaciones mensuales bajo cada Crédito Hipotecario, durante los primeros 5 años de su vigencia.  |
| <b>“Contrato Marco de Cesión”</b>                  | significa, el contrato marco de cesión onerosa y de administración celebrado entre el INFONAVIT y Banamex, bajo el cual, cierta proporción de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios originados por el INFONAVIT fue cedida a favor de Banamex y cuya administración y cobranza fue conservada por el INFONAVIT.  |



- “Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores”** significa, el contrato marco de fecha 6 de agosto de 2013, celebrado entre el INFONAVIT y BANAMEX, en su carácter de Fideicomitentes y NAFIN, en su carácter de Fiduciario con el objeto de establecer el Programa con el fin de que durante su vigencia se puedan celebrar Fideicomisos Emisores, y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo Emisiones y, en su caso, ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- “Cuenta del Fideicomiso”** significa, la cuenta a nombre del Fiduciario que se describirá en el Suplemento correspondiente.
- “Convenio Infonavit Total”** significa, en forma conjunta el Contrato Marco de Cesión, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, y el Convenio Modificatorio, así como cualquier otro documento celebrado en relación con la modalidad Infonavit Total.
- “Convenios Modificatorios”** significa el convenio de fecha 23 de noviembre de 2012 a través del cual se modificó el Contrato Marco de Cesión.
- “Créditos Hipotecarios”** significa los contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros, la Garantía Genworth, así como el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, otorgados por el INFONAVIT a favor de los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble, los cuales se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
- “Contrato de Fideicomiso”** significa, el contrato de fideicomiso base de cada Emisión que se describirá en el Suplemento correspondiente.
- “Deudor Hipotecario”** significa, cada una de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios, conjuntamente con cualquier persona que se encuentra obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.
- “Descuentos en Nómina”** significa, el monto de los descuentos sobre el salario diario integrado que realiza el patrón sobre los salarios de los trabajadores a su servicio conforme a lo previsto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo, para el pago del Crédito Hipotecario otorgado por el INFONAVIT.
- “Día Hábil”** significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales las instituciones de crédito de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.

|   |  |
|---|--|
| <b>“Distribuciones”</b>                   | significan, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.   |
| <b>“Documentos Adicionales”</b>           | significa, cualquier documento electrónico o físico, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del INFONAVIT incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (iii) el aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativos a cada inmueble. |
| <b>“Emisión”</b>                          | significa, cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa.  |
| <b>“Emisor”</b>                           | significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria actuando en su calidad de Fiduciario bajo cada uno de los Fideicomisos o la institución que los sustituya en términos del Fideicomiso respectivo.   |
| <b>“Empresas Empleadoras”</b>             | significa, aquellas empresas que tienen contratado a un Deudor Hipotecario.  |
| <b>“Expediente de Crédito”</b>            | significa, el expediente de cada uno de los Créditos Hipotecarios que deberá incluir, por lo menos, el testimonio de la escritura pública en que conste el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.   |
| <b>“Fecha de Corte”</b>                   | significa, la fecha que se señale en el Suplemento correspondiente.  |
| <b>“Fecha de Emisión”</b>                 | significa, la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento correspondiente.   |
| <b>“Fecha de Pago”</b>                    | significa, la fecha en que se paguen intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se establezca en el Suplemento correspondiente.  |
| <b>“Fecha de Transferencia”</b>           | significa, la fecha que se describirá en el Contrato de Administración correspondiente.  |
| <b>“Fecha de Vencimiento”</b>             | significa, la fecha que se señale en el Suplemento correspondiente.  |
| <b>“Fideicomisarios en Segundo Lugar”</b> | significa, la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.  |
| <b>“Fideicomisarios en Tercer Lugar”</b>  | significa, la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.  |

|   |   |
|---|---|
| <b>“Fideicomiso o Fideicomiso Emisor”</b> | significa, el fideicomiso irrevocable base de cada Emisión constituido con el Fiduciario.   |
| <b>“Fideicomitentes”</b>                  | significa, en forma conjunta, el INFONAVIT y Banamex.   |
| <b>“Fiduciario”</b>                       | significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.   |
| <b>“Garantía Genworth”</b>                | significa, la garantía que otorga Genworth en términos del Contrato de Seguro de Protección de Pagos.   |
| <b>“Fondo de Protección De Pagos”</b>     | significa, el fideicomiso constituido por el INFONAVIT por virtud del mandato sin representación otorgado por los Deudores Hipotecarios a través de los contratos de crédito correspondientes, para la cobertura de riesgos de omisión de pago derivado de la terminación de la relación laboral que sufra un Deudor Hipotecario, cuyo patrimonio lo constituyen las aportaciones mensuales realizadas por los trabajadores a quienes el INFONAVIT otorgue créditos hipotecarios y que no forman parte de la Cobranza.  |
| <b>“Garantías y/o Avaes”</b>              | significa, el soporte financiero que podrá ser proporcionado por instituciones financieras, compañías de seguros, organismos multilaterales o entidades gubernamentales, nacionales o extranjeras, al Fiduciario en beneficio de los distintos Fideicomisos Emisores, por medio del contrato o contratos respectivos con base en los cuales dichas instituciones se obliguen a otorgar garantías o avales por el monto máximo que sea determinado en cada Fideicomiso Emisor, de conformidad con sus términos y los del Suplemento respectivo a cada Emisión. |
| <b>“Gastos de Cobranza”</b>               | significan, los gastos descritos en el Contrato de Administración correspondiente.  |
| <b>“Genworth”</b>                         | significa, Genworth Seguros México, S.A. de C.V., la cual ha modificado su denominación social a HDI Seguros, S.A. de C.V.  |
| <b>“Hipoteca”</b>                         | significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.   |
| <b>“IMSS”</b>                             | significa, Instituto Mexicano del Seguro Social.  |
| <b>“Indeval”</b>                          | significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.  |
| <b>“INFONAVIT”</b>                        | significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, organismo de servicio social creado por ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972.   |

|  |   |
|--|---|
| <b>“Infonavit Total”</b>               | significa, la modalidad de originación de Créditos Hipotecarios implementada por INFONAVIT y Banamex, a través de la cual, cierta porción de los derechos sobre dichos créditos son cedidos a favor de Banamex.   |
| <b>“Inmuebles”</b>                     | significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, bajo cada Crédito Hipotecario.  |
| <b>“Intermediario Colocador”</b>       | significa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de intermediario colocador o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente. |
| <b>“Ley del INFONAVIT”</b>             | significa, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores vigente.  |
| <b>“LGTOC”</b>                         | significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.  |
| <b>“LIC”</b>                           | significa, la Ley de Instituciones de Crédito.  |
| <b>“LMV”</b>                           | significa, Ley del Mercado de Valores.  |
| <b>“Meta de Originación”</b>           | significa, el objetivo de originación de Créditos Hipotecarios, cuya porción fue objeto de una cesión onerosa a favor de Banamex bajo los términos y condiciones previstos en el Convenio Infonavit Total.  |
| <b>“México”</b>                        | significa, los Estados Unidos Mexicanos.  |
| <b>“Monto Autorizado del Programa”</b> | significa, \$10,000,000,000.00 M.N. (diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión.  |
| <b>“NAFIN”</b>                         | significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria.   |
| <b>“Patrimonio del Fideicomiso”</b>    | significa, los bienes y derechos, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos o adquiridos por el Fiduciario en relación con el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.                             |
| <b>“Periodo de Prórroga”</b>           | significa el periodo de tiempo durante el cual se prorrogue a un Deudor Hipotecario el plazo para efectuar el pago de las cantidades adeudadas bajo su Crédito Hipotecario, de conformidad con los términos del mismo y el Artículo 41 de la Ley del INFONAVIT.         |
| <b>“Peso”, “Pesos” o “\$”</b>          | significa, la Moneda de curso legal en México.  |
| <b>“Programa”</b>                      | significa, el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser implementado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo que se describe en el presente Prospecto.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>“Prospecto”</b>   | significa el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus anexos.   |
| <b>“Representante Común”</b>   | significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o aquel que se determine para cada Emisión al amparo del Programa y que se indicará en el título y en el Suplemento respectivo.   |
| <b>“RNV”</b>   | significa, el Registro Nacional de Valores de la CNBV.   |
| <b>“Seguros”</b>   | significa, el contrato de seguro contra daños contratado en relación a cada uno de los Inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, terremoto, movimiento de subsuelo, explosión, inundación, erupción volcánica y caída de aeronaves) por el monto y en los términos y condiciones que sean, en todo momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los Seguros contratados por el INFONAVIT para la cobertura de los Inmuebles que garantizan su propia cartera hipotecaria.   |
| <b>“SMGDF ó Salario Mínimo General Vigente del Distrito Federal”</b> | significa, el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que de tiempo en tiempo, se determine por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, y que en cualquier caso será aplicado a 30.4 días.   |
| <b>“Suplemento”</b>  | significa, cada uno de los suplementos del presente Prospecto que los Fideicomitentes preparen con respecto a cada Emisión junto con sus anexos correspondientes.  |
| <b>“Tenedores”</b>   | significan, los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa por cada uno de los Fideicomisos Emisores, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.   |
| <b>“UDI’s”</b>   | Significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda |

quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituta correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

“VSM” significa, veces el SMGDF.

## **I.2 Resumen Ejecutivo**

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada “Factores de Riesgo”.

### **Participantes**

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

#### Infonavit.

El INFONAVIT, por mandato constitucional, fue creado como un organismo de servicio social en 1972 a través de la promulgación de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. El objetivo del INFONAVIT de conformidad con su ley es administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y establecer y operar un sistema para la adquisición y financiamiento de viviendas para los trabajadores derechohabientes del mismo.

#### Banamex.

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex es una institución de banca múltiple autorizada para prestar el servicio de banca y crédito, e integrante del Grupo Financiero Banamex. Conforme a la LIC y a las disposiciones emitidas por Banco de México, Banamex está autorizada para llevar a cabo, entre otras, operaciones como la recepción de depósitos, aceptación de préstamos, otorgamiento de créditos, operaciones con valores y la celebración de contratos de fideicomiso. Los servicios que ofrece el Banco están dirigidos tanto a personas físicas como a personas morales, del sector empresarial, gubernamental y privado.

Banamex fue fundado el 30 de junio de 1884, como resultado de la fusión del Banco Nacional Mexicano y el Banco Mercantil Mexicano. En 1982, el Gobierno Mexicano estableció la prestación del servicio de banca y crédito como un servicio público, como consecuencia de ello, el servicio de banca y crédito solamente podía ser prestado por sociedades nacionales de crédito, las cuales eran entidades públicas.

A partir de 1990 se inició el proceso de privatización de la banca mexicana. Banamex fue adquirido en septiembre de 1991 por un grupo de inversionistas encabezados por los principales accionistas de Acciones y Valores de México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, con lo

que se integró el Grupo Financiero Banamex-Accival. Ese mismo año sus acciones se listaron en la BMV. Durante los siguientes años, se integraron diversas subsidiarias al grupo, incluyendo Afore Banamex y Seguros Banamex.

Banamex tiene una participación de mercado de aproximadamente 24% (veinticuatro por ciento) en activos, 20% (veinte por ciento) en cartera vigente total, 26% (veintiséis por ciento) en depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2012, el índice de capital fundamental de Banamex es cercano al 15% (quince por ciento) de los activos totales en riesgo, siendo éste índice el mayor entre los bancos importantes de México. Su índice de reservas a cartera vencida a esa misma fecha se ubicó en 231% (doscientos treinta y un por ciento).

| Participantes   | Nombre   | Papel a desempeñar  |
|---|--|---|
|    | Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores  | Fideicomitente y Administrador de los Créditos Hipotecarios |
|    | Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex   | Fideicomitente  |
|  | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria  | Fiduciario  |
|  | Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente. | Intermediario Colocador                                     |



## La Operación

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización en el mercado de valores de Créditos Hipotecarios originados por el INFONAVIT y Banamex, bajo la modalidad Infonavit Total, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista, los cuales serán emitidos a través de distintos fideicomisos irrevocables, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas emisiones al amparo del Programa.

Para cada fideicomiso que sea base de cada Emisión, el INFONAVIT y Banamex aportarán los derechos que les correspondan de un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso Emisor correspondiente a cada Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidará a cambio de los citados créditos, a partir de los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cada uno de los fiduciarios de los fideicomisos correspondientes a cada Emisión conservará la propiedad de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios que le sean aportados por el INFONAVIT y Banamex a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza de dichos Créditos Hipotecarios se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión correspondiente.

Para cada Emisión bajo el Programa, INFONAVIT y Banamex como Fideicomitentes celebrarán un Contrato de Fideicomiso Irrevocable con Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria en su carácter de Fiduciario o con quien se designe como fiduciario para cada Emisión al amparo del Programa. (Ver inciso b) de la sección III "Descripción del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores").

En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, podrá emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales serán ofrecidos al público inversionista. Una vez que los Fideicomitentes hayan llevado a cabo la cesión de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios a través del Contrato de Cesión, el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá la(s) Constancia(s) correspondiente(s) a favor de los Fideicomitentes con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. El Fiduciario podrá llevar a cabo cada una de las emisiones y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del Intermediario Colocador, al amparo del Programa y a partir de los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se cubrirá el importe del pago por la cesión de los derechos correspondientes a los Créditos Hipotecarios de los Fideicomitentes en favor del Fiduciario del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso estará conformado principalmente por los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y por lo tanto la principal fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Por lo anterior, los inversionistas deberán considerar también el riesgo de que INFONAVIT, como Administrador, no realice la cobranza de dichas cantidades en el tiempo y la forma que le establece su normatividad (Ver sección I.3 "Factores de Riesgo").

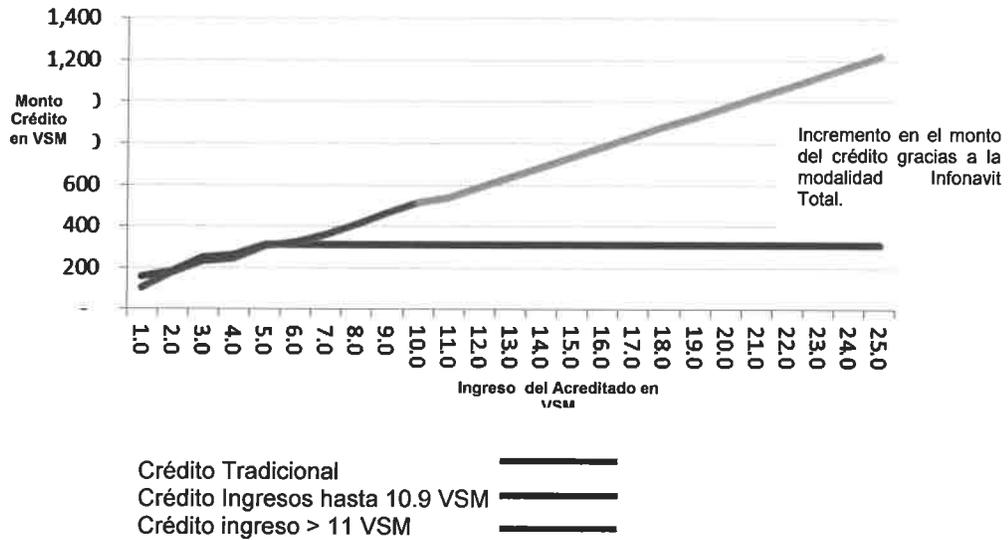
El INFONAVIT será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios de conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebre el fiduciario de cada Fideicomiso Emisor con el INFONAVIT.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto principalmente por Créditos Hipotecarios y sus accesorios; y podrá incluir Apoyos Crediticios o Garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

Los créditos otorgados bajo la modalidad Infonavit Total, son originados y administrados por el INFONAVIT, al incluir los recursos de Banamex es posible utilizar la máxima capacidad de

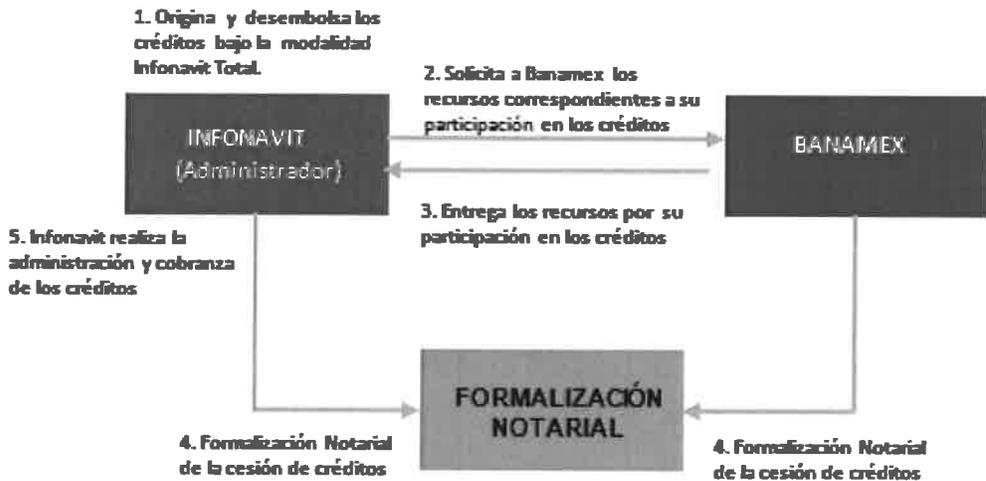
crédito de los derechohabientes con ingresos a partir de 4.5 VSM, lo anterior con la finalidad de que dichos derechohabientes adquieran una vivienda de mayor valor, de acuerdo a su capacidad adquisitiva:

**Tabla de límites de crédito**

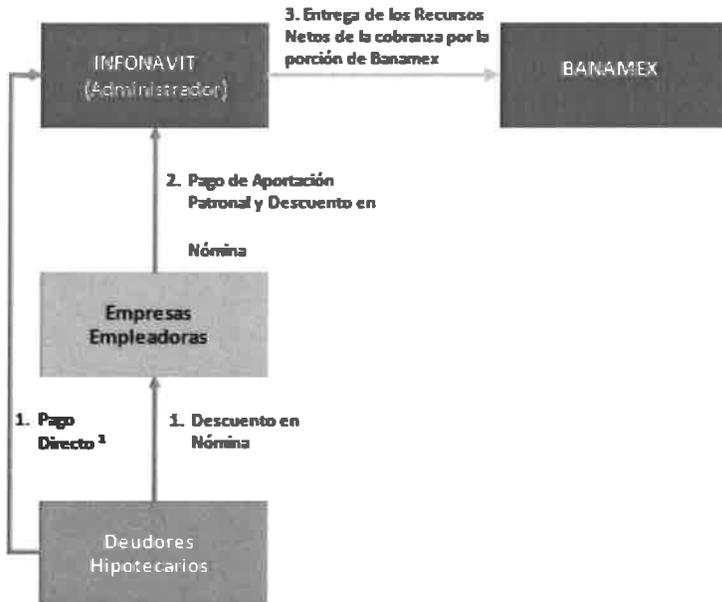


El siguiente diagrama muestra de manera esquemática la participación de Banamex en los créditos otorgados bajo la modalidad Infonavit Total

A) Al momento de la originación de los créditos

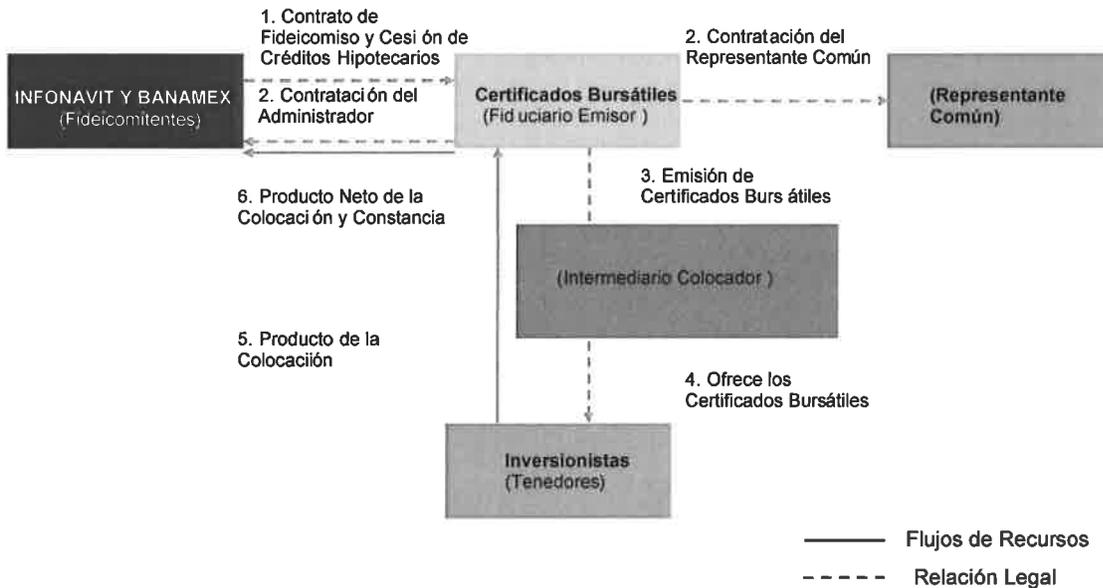


B) En la administración y cobranza de los créditos

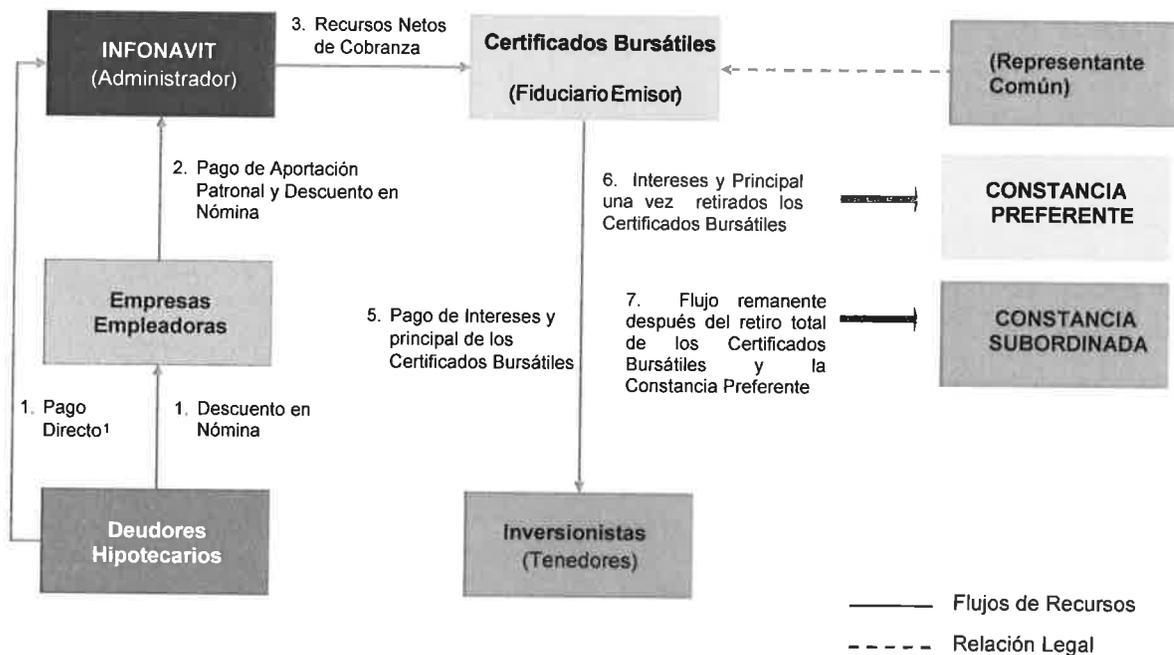


Los siguientes cuadros muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

A) Al momento de la Emisión.



B) Durante la vida de la Emisión.



### 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 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. 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 determine y en la forma que se establezca, en el Suplemento correspondiente.

Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos previstos en cada uno de los Fideicomisos Emisores y hasta donde alcance el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor. En caso de falta de disposición expresa en el Contrato de Fideicomiso respectivo, el Fiduciario procederá de conformidad con las determinaciones que tome el Fideicomitente y Representante Común, según se determine en el Contrato de Fideicomiso. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

### I.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y sobre todo considerar los factores de riesgo que

podieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describirán en cada Suplemento. Los riesgos e incertidumbres que se describirán en el presente Prospecto y en cada Suplemento no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, a los Cedentes y/o a los Deudores Hipotecarios. 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 alguno de ellos. 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 correspondientes a cada Emisión podría verse afectado en forma adversa.

Los factores de riesgo que se describen a continuación podrían afectar de manera general el Programa, por lo que es necesario que los posibles Tenedores analicen y evalúen cuidadosamente, además de la información contenida en el presente Prospecto, la información contenida en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, incluyendo el capítulo correspondiente a factores de riesgo.

#### **Activos Limitados del Fideicomiso.**

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan en cada Emisión se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor. El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor estará constituido, principalmente, por los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. En tanto los Deudores Hipotecarios continúen empleados en el sector formal y las Empresas Empleadoras efectúen las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que correspondan o que en caso de que los Deudores Hipotecarios que no continúen empleados, obtengan ingresos suficientes para continuar cumpliendo con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor 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 de cada Fideicomiso Emisor 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 los Cedentes, al INFONAVIT, a Banamex, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo los Fideicomitentes, el Administrador, el Fiduciario, el Intermediario Colocador y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará 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 respectivo.

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.

## **Las Empresas Empleadoras y los Deudores Hipotecarios**

- a) Solvencia de las Empresas Empleadoras para cubrir las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina

Las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina son la principal fuente de pagos para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios cuyos derechos sean cedidos a favor del Fiduciario para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor. El pago puntual y completo de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Empresas Empleadoras y el cumplimiento de sus obligaciones legales. Su capacidad financiera, a su vez, depende de todos los factores que afectan a cada una de esas empresas en sus respectivas industrias y al país en general.

En el supuesto de que las Empresas Empleadoras no realicen los pagos de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que correspondan a los Deudores Hipotecarios que tengan una relación laboral con ellos, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo por lo estipulado en los Apoyos Crediticios.

- b) Solvencia de los Deudores Hipotecarios

Con respecto a aquellos Deudores Hipotecarios que no mantengan una relación laboral formal que genere Aportaciones Patronales y Descuentos en Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios que sean aportados al Fideicomiso Emisor. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios, en ese caso, dependerá a su vez de diversos factores incluyendo su capacidad de encontrar una nueva relación laboral y otras fuentes de ingresos y, en general, de su situación económica, familiar y otras. En la medida en que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, se encuentren en prórroga de sus obligaciones, no logren obtener ingresos suficientes o establecer una nueva relación laboral con ingresos iguales o superiores a su relación laboral inicial, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor pueda contar con menos recursos líquidos y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

## **Cobranza administrativa y judicial**

- a) Duración de los procesos

En el caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Crédito Hipotecario, se requiera de un proceso de cobranza administrativa o judicial, el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor dejará de obtener los pagos correspondientes a dicho Crédito Hipotecario por el período que dure dicho proceso, afectando así el flujo de pagos hacia el Patrimonio del Fideicomiso. Es difícil determinar la duración de un proceso judicial de Cobranza así como la rapidez con que el Inmueble respectivo pueda ser adjudicado y vendido por el Administrador. En tanto no termine dicho proceso judicial y el Inmueble respectivo no sea adjudicado y vendido, los reembolsos del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el pago de intereses sobre los mismos podrían verse afectados.

El INFONAVIT ha implementado procedimientos para llevar a cabo la cobranza extrajudicial y judicial de Créditos Hipotecarios que no estén vigentes. Las políticas de administración y

cobranza del Administrador establecen los parámetros para la cobranza de estos créditos. El INFONAVIT cuenta con el personal y los recursos para cumplir con sus obligaciones al amparo de los distintos Contratos de Administración que celebre con el Fiduciario en relación con cada Fideicomiso Emisor, sin embargo, muchos de estos procedimientos han sido establecidos recientemente, por lo que existe el riesgo que el cobro de dichos créditos vencidos provoque retrasos en dicha cobranza. A partir de agosto de 2003 el INFONAVIT estableció un proceso mejorado de recuperación de cartera por vía judicial (Ver numeral 4. "Aspectos Operacionales del Cobro – Cobranza Judicial" del inciso d) de la Sección III. La Operación de Bursatilización).

b) Ejecución de Garantías

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 del Administrador. El INFONAVIT no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario con el Administrador, el Administrador estará obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tendrá derecho a recibir el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza 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.

### **Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios**

a) INFONAVIT como Administrador

En virtud de los distintos Contratos de Administración que celebre el INFONAVIT con el Fiduciario respecto a cada Emisión, el INFONAVIT será responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar en forma total las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende directamente del desempeño que el INFONAVIT tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño del INFONAVIT como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que el INFONAVIT incumpla con sus obligaciones bajo los distintos Contratos de Administración, puede tener como resultado que el Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

b) Administrador Único

La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios. El INFONAVIT tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina correspondientes a los trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "A" del artículo 123 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, y en caso de que dichos pagos no le sean efectuados, el INFONAVIT tiene la obligación de llevar a cabo su cobro. En su carácter de Administrador de los Créditos Hipotecarios, el INFONAVIT ha

asumido la obligación de aplicar las cantidades cobradas por estos conceptos al pago de los Créditos Hipotecarios. En virtud de que legalmente sólo el INFONAVIT puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios, no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

Por lo anterior, no se contempla la posibilidad de sustituir al INFONAVIT como Administrador de los Créditos Hipotecarios por ninguna causa. Por lo tanto, en el caso de que INFONAVIT no cumpla con sus obligaciones bajo alguno de los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, el único recurso disponible para el Fiduciario Emisor será buscar exigir su cumplimiento por la vía judicial. No es posible prever la duración de dicho procedimiento, sin embargo, es posible que éste sea largo. Tampoco es posible asegurar que el procedimiento será exitoso o que se obtendrá plena compensación adecuada por los incumplimientos. Esta situación puede afectar en forma negativa al Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor y que esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada Emisión.

c) 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 INFONAVIT como Administrador han sido desarrolladas por el INFONAVIT. La obligación asumida por INFONAVIT 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 y de acuerdo a sus políticas. La administración de INFONAVIT mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos de tiempo en tiempo. 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 INFONAVIT 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.

d) Otorgamiento de prórrogas bajo los Créditos Hipotecarios

De acuerdo con lo establecido en la Ley del INFONAVIT, cuando un Deudor Hipotecario deje de percibir ingresos salariales podrá solicitar al INFONAVIT prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios, los cuales se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. Dichas prórrogas no podrán ser mayores a doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral. Actualmente el INFONAVIT aplica dicha prórroga en el momento en que el acreditado pierde la relación laboral y simultáneamente inicia las gestiones de cobranza del crédito. El INFONAVIT aplica dicha prórroga en el momento en que la información proporcionada por la empresa empleadora o por el empleador indica que el acreditado pierde la relación laboral. Lo anterior, podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) Incremento en el índice de cartera vencida del Producto Infonavit Total

La cartera de Créditos Hipotecarios originados bajo la modalidad Infonavit Total, comenzó a originarse en el 2008. En virtud de que dicha cartera fue originada relativamente hace poco tiempo, cuenta con un breve historial de comportamiento y, por lo tanto, durante los primeros años las variaciones en el índice de cartera vencida suelen mostrarse como sensibles. Dichas variaciones se presentan normalmente hasta que la cobranza, junto con el historial alcanzan un volumen considerable y el índice de cartera se estabiliza. En el caso en que el trabajador o Deudor Hipotecario incurra en un retraso de 90 días en el pago de la amortización de su Crédito

Hipotecario o no haya efectuado el pago correspondiente después del Período de Prórroga al que tiene derecho su crédito debe considerarse, como cartera vencida. En caso de que el nivel de cartera vencida originado por el incumplimiento de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, por parte los Deudores Hipotecarios, se incremente y no logre estabilizarse conforme pase el tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso podría disminuir y, por lo tanto, la capacidad para pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectada en forma negativa. 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, según sea el caso, de su capacidad para encontrar una nueva relación laboral u otras fuentes de ingresos y, en general, de su situación económica, familiar, entre otras.

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

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario, del Representante Común, del Intermediario Colocador 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 las viviendas adquiridas 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 de los distintos Fideicomisos Emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada Emisión.

### **Seguros de Daños**

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y con lo que se establezca en los distintos Contratos de Administración correspondientes a cada Emisión, el Administrador debe contratar y mantener pólizas de Seguros que cubran daños con respecto a los Inmuebles (Ver numeral 6 "Seguros" del inciso d) de la sección III La Operación de Bursatilización). Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que la Aseguradora pague el monto total de cualquier reclamación que le formule el Administrador, incluyendo que la Aseguradora considere procedente dicha reclamación, que aplique limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente. Adicionalmente, los Tenedores deben tomar en cuenta que actualmente el monto máximo de la suma asegurada es de hasta \$301,000.00 (trescientos un mil pesos 00/100 M.N.), por lo tanto, existe la posibilidad, de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario respectivo al momento en que ocurra la pérdida total del Inmueble asegurado. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de siniestro, la reparación se llevará a cabo con base en el valor de reposición para re-establecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En caso de que una vivienda se dañe completamente, el monto de indemnización por el siniestro, no excederá de \$301,000.00 (trescientos un mil pesos 00/100 M.N.).

### **Riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios**

Bajo los términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario con el Administrador, el Administrador asumirá la responsabilidad de efectuar el pago de un monto equivalente al del saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario en caso de muerte o incapacidad total y permanente, incapacidad parcial y permanente del 50% o más, o

invalidez definitiva de un Deudor Hipotecario, en los términos de lo dispuesto por los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT. En caso de que el Administrador no cumpla con dicha obligación el Patrimonio del Fideicomiso contaría con menos recursos líquidos y esto afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **Procedimiento para liquidar al INFONAVIT**

El INFONAVIT fue creado como un organismo de servicio social mediante la promulgación de una ley. En su carácter de organismo social, el INFONAVIT no es una sociedad mercantil y por lo tanto no está sujeto, en cuanto a su existencia y posible liquidación, a la legislación mercantil, incluyendo, sin limitar, a la *Ley de Concursos Mercantiles*. El INFONAVIT sólo puede entrar en liquidación en el caso de que el Congreso de la Unión apruebe un decreto que así lo disponga. Los términos y condiciones, así como los plazos y procedimientos de una posible liquidación se determinarían, en todo caso, con base en dicho decreto. Por lo tanto, no es posible prever qué consecuencias tendría la liquidación del INFONAVIT en sus obligaciones como Administrador, en términos de los Contratos de Administración correspondientes a cada Emisión. Los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que dicho procedimiento no necesariamente será equivalente a un proceso de concurso mercantil.

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

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de las Empresas Empleadoras y de los Deudores Hipotecarios. Eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de las Empresas Empleadoras o de los Deudores Hipotecarios, así como también pueden afectar de forma negativa el valor de las garantías. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de las Empresas Empleadoras o de los Deudores Hipotecarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de las Empresas Empleadoras y 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.

En atención a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios y a las condiciones macroeconómicas prevalecientes a esa fecha y en la actualidad, no se cuenta con información histórica para la formulación de estudios o proyecciones sobre el comportamiento en el pago de los Créditos Hipotecarios ante escenarios económicos y/o políticos adversos, según se describe en el párrafo anterior. De presentarse alguno de los referidos escenarios adversos, la solvencia y capacidad de pago de las Empresas Empleadoras y los Deudores Hipotecarios pudiera verse afectada y como consecuencia pudiera existir un impacto desfavorable sobre el Patrimonio del Fideicomiso, lo cual puede afectar en forma negativa el comportamiento esperado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los créditos hipotecarios fideicomitados, que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, no cuentan con un historial de pago suficiente como para poder haber estudiado su comportamiento durante una época de crisis económica. De presentarse una crisis podría tener como consecuencia 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.

### **Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta**

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sufra modificaciones durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento que generen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a sus Tenedores.

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

#### a) Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM

En la Fecha de Emisión, el INFONAVIT y Banamex habrán cedido al Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios están denominados en VSM o en Pesos indexados al SMGDF, por lo que las cantidades que adeudan los Deudores Hipotecarios bajo dichos créditos se incrementarán durante la vigencia de los Créditos Hipotecarios en proporción a los incrementos que apliquen al SMGDF según lo determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

A partir de febrero de 2008, los Créditos Hipotecarios, incrementan o disminuyen su pago y su rendimiento de acuerdo al múltiplo de salarios mínimos que reciban como ingreso los Deudores Hipotecarios, sin que éste sea inferior al del momento de su originación.

Por otro lado, dado que el saldo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra determinado en UDI's y el valor de la UDI varía de manera diaria en función a la inflación observada (según lo determina Banco de México), el saldo de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios se ajustará en forma diferente al saldo de los Créditos Hipotecarios.

Por lo anterior, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, existe el riesgo de que el porcentaje del aforo inicial disminuya si los aumentos en el SMGDF son menores a los aumentos en el valor de la UDI, lo cual traería como consecuencia 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.

#### b) Concentración de los Créditos Hipotecarios por monto de crédito otorgado bajo la modalidad Infonavit Total

A diferencia del resto de los Créditos Hipotecarios que regularmente otorga el Infonavit, el monto de cada Crédito Hipotecario otorgado bajo la modalidad Infonavit Total es mayor, lo cual tiene como consecuencia que el número de Deudores Hipotecarios a los cuales se les puede ofrecer este tipo de crédito se reduzca. En virtud de que la modalidad Infonavit Total cuenta con un menor número de acreditados, el impacto negativo que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor podría tener en caso de que los Deudores Hipotecarios incumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, sería mayor que en el caso de una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en la que el patrimonio del fideicomiso, estuviera constituido por un mayor número de créditos hipotecarios, originados en forma distinta a la modalidad de Infonavit Total.

#### c) No se asume una recuperación significativa de parte de Deudores Hipotecarios morosos

Como se describe más adelante, las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina son la principal fuente de pagos para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y en caso de que los Deudores Hipotecarios no mantengan una relación laboral formal que genere Aportaciones Patronales y Descuentos en Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan con

sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Si bien el INFONAVIT ha modernizado sus procesos de cobranza para recuperar cantidades adeudadas por deudores morosos, para las proyecciones de la presente transacción (las cuales pueden no materializar en caso de cambios adversos en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo excedan el valor de las Constancias, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) **Sustitución o Readquisición de Créditos no Elegibles**

En términos del Contrato de Cesión, el INFONAVIT y Banamex en su carácter de cedentes de los Créditos Hipotecarios, estarán obligados, en la proporción que corresponda a sustituir o readquirir un Crédito no Elegible. El procedimiento para sustituir o readquirir un Crédito no Elegible involucra plazos de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Crédito no Elegible será menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de sustitución se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que el INFONAVIT o Banamex sustituyan o readquieran algún Crédito no Elegible y los Cedentes efectivamente lo sustituyan o readquieran en los términos del Contrato de Cesión, es posible que se afecte temporalmente en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e) **Situación Financiera de INFONAVIT**

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, adicionalmente, la situación financiera del INFONAVIT se deteriorase, la capacidad del INFONAVIT de cumplir cabalmente con su obligación de sustituir o readquirir el Crédito no Elegible puede verse afectada en forma negativa, asimismo de presentarse dicho supuesto podría afectar su capacidad como Administrador de 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.

f) **Subordinación**

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Semestrales y se cobrará la Comisión por Administración antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos Semestrales y la Comisión por Administración. Los Gastos Semestrales incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, el pago de los gastos de registro ante la CNBV y listado ante la BMV. Asimismo, el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios será transferido a la Cuenta del Fideicomiso después de descontar la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza, si los hubiere.

**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 Saldo Insoluto de Principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos de los Certificados Globales y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en cada Fecha de Pago en

función de los montos obtenidos de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. (Ver II.1 Características del Programa, "Amortización de Principal").

La información contenida en el presente documento con respecto a los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una proyección del comportamiento de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios, la cual a su vez se basa en el comportamiento histórico del cumplimiento por parte de las Empresas Empleadoras de su obligación de pagar Aportaciones Patronales y enterar los Descuentos en Nómina. La referida proyección fue elaborada tomando en consideración las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes en la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios y en la actualidad, no incluyéndose en la misma condiciones y/o variables macroeconómicas típicos de escenarios económicos y/o políticos adversos según se describen en "Factores de Riesgo Económicos y Políticos". Adicionalmente, se consideró la experiencia de lograr el cobro a Deudores Hipotecarios que hayan perdido su empleo formal. No existe certeza alguna de que el comportamiento futuro de dichas variables sea igual a la experiencia observada y por lo tanto tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice. (Ver factor de riesgos descritos bajo el título "No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios").

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en base a la Cobranza que se haga de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios se incrementa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán amortizados más rápidamente, mientras que si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios disminuye, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán más lentamente.

El monto de las Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina que hagan los patrones de los Deudores Hipotecarios puede verse influido por una variedad de factores que pueden presentarse durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre los que se encuentran los siguientes: (i) variación de los salarios por méritos propios de cada uno de los Deudores Hipotecarios, (ii) aumentos generales a los salarios otorgados por los patrones por encima del incremento al SMGDF, (iii) despidos, recortes generales de personal o cierres de empresas que resulten en la pérdida de empleo de los Deudores Hipotecarios, (iv) pagos anticipados que lleven a cabo los Deudores Hipotecarios en forma voluntaria, (v) correcciones en los montos de Aportaciones Patronales y los Descuentos en Nómina posteriormente a la Fecha de Emisión, por parte del INFONAVIT, el IMSS o los patrones de los Deudores Hipotecarios, así como, (vi) factores en general económicos, sociales, tributarios, políticas de gobierno que afecten salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad de la relación laboral actual (Ver factor de riesgos descritos bajo el título "No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios").

Adicionalmente, con respecto a aquellos Deudores Hipotecarios que no mantengan un empleo formal, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro, incluyendo su capacidad de obtener un nuevo empleo en el sector formal u obtener suficientes ingresos alternativos para cumplir con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. 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. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de sus pagos o efectúan prepagos bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no dan 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 se amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente documento, 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. No se pagará prima alguna por concepto de amortizaciones anticipadas.

c) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual (Ver II.1 Características del Programa, "Tasa de Interés"), 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 o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

d) Causas de Incumplimiento.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios sólo contemplan como Causas de Incumplimiento el no pago de los intereses devengados en una Fecha de Pago y el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. De actualizarse una Causa de Incumplimiento, los Certificados Bursátiles Fiduciarios no contemplan el pago de intereses moratorios. En caso de que ocurra una Causa de Incumplimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que exista Cobranza con respecto a los Créditos Hipotecarios o, en su caso, se ejecuten las hipotecas. Considerando que en México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Actualmente, no existe un mercado secundario 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 y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los 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 el INFONAVIT, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador 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.

### **No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios**

La amortización de los Créditos Hipotecarios se determina como un monto fijo denominado en VSM que se descuenta del salario del derechohabiente y un porcentaje fijo del 5% del salario diario integrado del derechohabiente que es pagado por su patrón como Aportación Patronal. Cuando el derechohabiente recibe un aumento de sueldo, o el SMGDF aumenta, el monto de la amortización del Crédito Hipotecario aumenta proporcionalmente. Comparando dicho comportamiento con la amortización de un crédito tradicional, dicho aumento en el monto del pago podría ser considerado como un prepago del Crédito Hipotecario, sin embargo, dicho pago es automático y no depende de la voluntad del deudor. No es posible para el INFONAVIT determinar claramente el importe de dichos aumentos en los pagos y por lo tanto no se cuenta con un historial consistente que muestre el índice de prepago de los Créditos Hipotecarios. En el pasado, el INFONAVIT no ha experimentado prepagos voluntarios significativos por parte de los Deudores Hipotecarios, distintos de los que resulten del aumento a sus salarios. En caso de aumentos en los salarios de los Deudores Hipotecarios o aumentos en el SMGDF, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios aumentará y esto tendrá como resultado que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen más rápidamente.

### **No hay segregación de fondos cobrados hasta su transferencia a la Cuenta del Fideicomiso**

Bajo los términos del Contrato de Administración, el INFONAVIT no tiene la obligación de abrir una cuenta especial para depositar las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, antes de cada Fecha de Transferencia, las cantidades cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios estarán depositadas en cuentas del INFONAVIT junto con los recursos del INFONAVIT, y aunque existe una identificación de las cuentas de los Créditos Hipotecarios, existe el riesgo de que puedan confundirse con los fondos propios del INFONAVIT. Desde este punto de vista, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del INFONAVIT con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que éstas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso en cada Fecha de Transferencia.

### **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 el Contrato de Fideicomiso.

### **El Fideicomiso Emisor no contará con un comité técnico**

Es importante señalar que los Fideicomisos base de cada Emisión no contarán con un comité técnico. En términos de los contratos de fideicomiso respectivos, serán los Fideicomisarios en Tercer Lugar quienes principalmente tendrán la facultad de instruir al Fiduciario.

### **Posible transferencia de la Constancia**

Los tenedores iniciales de las Constancias serán el INFONAVIT y Banamex, según se determine y se describa en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, podrá designarse a otra(s) persona(s) como tenedores de Constancias adicionales. En tanto el INFONAVIT y Banamex sean titulares de las Constancias, tendrán un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. El INFONAVIT y Banamex, así como cualquier otro tenedor inicial de Constancias, tiene el derecho de ceder la titularidad de las

Constancias y sus derechos como fideicomisarios en último lugar de los Fideicomisos Emisores, en el futuro. En caso de que el INFONAVIT y/o Banamex cedan sus Constancias y sus derechos a un tercero, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que el INFONAVIT o Banamex. Los Fideicomitentes, como tenedores iniciales de las Constancias Subordinadas, podrán cederlas total o parcialmente, en el entendido, sin embargo, que los Fideicomitentes deberán ser titulares al momento de la Emisión de una Constancia Subordinada que represente al menos el 5.75% (cinco punto setenta y cinco por ciento) del valor total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en su caso conformen la serie preferente, conjuntamente, al momento de su emisión.

### **Situación Económica Mundial**

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa la situación financiera del INFONAVIT, un incremento en el costo del financiamiento, afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios y un incremento de la cartera vencida del INFONAVIT, Banamex y del Patrimonio del Fideicomiso.

### **El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido verificado ni validado por la autoridad tributaria competente**

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberán considerar el régimen fiscal aplicable a estos instrumentos, toda vez que el mismo no será verificado ni validado por la autoridad tributaria competente. Asimismo, deberán considerar que la operación no contemplará la opinión de un asesor independiente respecto al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO A LOS FIDEICOMITENTES, AL ADMINISTRADOR, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.**

### **I.4 Otros Valores Inscritos emitidos por el Fideicomiso**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Programa serán objeto de inscripción en el RNV. Para cada Emisión que se lleve a cabo al amparo del Programa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Banamex, en su carácter de Fideicomitentes, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria, como Fiduciario constituirán un fideicomiso, el cual emitirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El INFONAVIT, en su carácter de Administrador, al tener inscritos los instrumentos descritos, se encuentra sujeto a la obligación de entregar la siguiente información:

- En forma trimestral entrega los estados financieros internos tanto a la CNBV como a la BMV.
- En forma anual entrega los estados financieros auditados tanto a la CNBV como a la BMV.
- Cada vez que un acontecimiento considerado como "Evento Relevante" tenga lugar, éste se debe reportar a la BMV.
- Entrega información de cartera y activos fideicomitidos de manera periódica a las Agencias Calificadoras y al Fiduciario responsable.
- El INFONAVIT ha dado cumplimiento a su obligación de presentar en forma completa y oportuna los reportes que le exigen las disposiciones legales aplicables.

#### **I.5 Fuentes de Información Externa y Declaración de expertos**

Toda la información contenida en este Prospecto ha sido elaborada con base en información proporcionada por el INFONAVIT y Banamex, por lo que no se recurrió al uso de información de fuentes externas de información, ni a la declaración de expertos.

#### **I.6 Documentos de Carácter Público**

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F. o en su página electrónica en la red mundial (Internet): [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será Jorge Edgar Márquez García, con domicilio ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, México, D.F., Teléfono: (55) 5322-6806, y el presente Prospecto estará disponible en el sitio de Internet del INFONAVIT en [http://portal.infonavit.org.mx/Cedevis/emisiones\\_cedevis.html](http://portal.infonavit.org.mx/Cedevis/emisiones_cedevis.html).

## **II. EL PROGRAMA**

La H. Asamblea General Ordinaria del INFONAVIT, mediante resolución adoptada en la sesión ordinaria número 103 celebrada el 11 de diciembre de 2012, autorizó conforme al plan de labores y de financiamiento 2013 y al plan financiero correspondiente al periodo 2013-2017 de dicho instituto, durante el año 2013 la captación de ingresos por un monto base de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) como parte de las fuentes alternas de financiamiento.

Banamex, de conformidad con sus estatutos vigentes y la legislación aplicable, no requiere autorización corporativa alguna para llevar a cabo la implementación del presente Programa ni las emisiones que se realicen al amparo del mismo.

En virtud de las autorizaciones antes mencionadas y el Convenio INFONAVIT Total es que se lleva a cabo la creación de este Programa para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 M.N. (diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión, a través de distintos fideicomisos, mediante el cual el INFONAVIT y Banamex, como Fideicomitentes, aportarán los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios originados bajo la modalidad INFONAVIT Total, al patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, para que éste a su vez, emita Certificados Bursátiles Fiduciarios y con los recursos de la colocación se pague al INFONAVIT y a Banamex el valor de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios cedidos, de acuerdo a la proporción que corresponda. Asimismo, se autorizó que el INFONAVIT conserve la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios cedidos a cada Fideicomiso Emisor y que con el flujo generado por dichos Créditos Hipotecarios se pague cualquier cantidad adeudada bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán existir una o varias Emisiones con características de colocación diferentes para cada una de ellas. Cada Emisión que el Fideicomitente lleve a cabo tendrá sus propias características de colocación, como plazo, tasa de interés, amortización, fecha, forma y lugar de pago, sobretasa y monto en Pesos, o UDIs.

Asimismo, cada vez que se realice una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán agregados al presente Prospecto los Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada Emisión.

### **II.1 Características del Programa**

#### **II.1.1 Fiduciario**

Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, la institución que los sustituya en términos del Fideicomiso respectivo o que se indique en cada Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### **II.1.2 Fideicomitentes**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex.

#### **II.1.3 Acreedores en Primer Lugar**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **II.1.4 Fideicomisarios en Segundo Lugar**

La(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### **II.1.5 Fideicomisarios en Tercer Lugar**

La(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### **II.1.6 Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Los valores que se emitan al amparo del Programa estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación del Programa estará integrada por la clave de Bolsa representada de la siguiente forma: CDVITOT, seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada Emisión.

#### **II.1.7 Intermediario Colocador**

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente.

#### **II.1.8 Monto Total Autorizado del Programa**

La CNBV, mediante oficio número 153/7194/2013 de fecha 9 de agosto de 2013, autorizó a los Fideicomitentes un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada Fecha de Emisión, sin que el conjunto de las Emisiones pueda exceder del monto autorizado.

#### **II.1.9 Vigencia del Programa**

5 años a partir de la fecha de su autorización por la CNBV, plazo durante el cual el Fideicomitente podrá realizar varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Las distintas Emisiones que se realicen al amparo del Programa tendrán una vigencia de entre 2 y 35 años.

#### **II.1.10 Modalidades del Programa**

En UDIs o en Pesos, y con características de colocación independientes para cada Emisión, hasta por un monto de \$10,000,000,000.00 M.N. (diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.

#### **II.1.11 Valor Nominal y Series**

El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se especificará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Las series de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, si es que llega a haberlas, se especificarán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **II.1.12 Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa podrá vencer en un plazo de 2 y hasta 35 años, y podrán efectuarse en una o varias Emisiones hasta por el Monto Autorizado del Programa.

### **II.1.13 Posibles Adquirentes**

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

### **II.1.14 Fuente de Pago**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En esa virtud, los Tenedores serán designados Acreedores en Primer y Segundo Lugar, según corresponda a la serie de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías y/o Aavales pero no será garantizada por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario o por la institución que los sustituya como fiduciario del Fideicomiso respectivo, por el INFONAVIT o por Banamex en su carácter de Cedentes, Fideicomitentes o de Administrador en el caso del INFONAVIT, por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, por el Intermediario Colocador que se designe en cada emisión, por Raz Guzmán, S.C., en su carácter de Despacho Externo de Abogados. En consecuencia ni Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, ni INFONAVIT, ni Banamex, ni Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, ni al Intermediario Colocador que se designe en cada Emisión, ni Raz Guzmán, S.C., estarán obligados a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios excepto aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en cada Fideicomiso base de una Emisión.

### **II.1.15 Tasa de Interés**

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se establezca para cada Emisión en el Suplemento correspondiente. El Representante Común determinará la tasa de interés aplicable a cada Emisión en la forma que se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

### **II.1.16 Amortización del Principal**

La amortización para cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuará contra la entrega del título que documente los Certificados Bursátiles en su Fecha de Vencimiento, y su forma de amortización, incluyendo en su caso, amortización anticipada, será definida en cada Suplemento.

### **II.1.17 Régimen Fiscal**

Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 158, 159, 160 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 20, fracción X y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme al artículo 195 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publique reformas o adiciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

#### **II.1.18 Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses**

Todos los pagos que deban hacerse conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en un día que no sea Día Hábil, se efectuarán el Día Hábil siguiente y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, en la forma que se establezca en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

El pago de intereses y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F., mediante la entrega de las constancias correspondientes.

#### **II.1.19 Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

La asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos en base a cada Emisión representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del título que ampara la Emisión correspondiente y las disposiciones de la LGTOC, aplicables en lo conducente, conforme lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario que, en términos del título que ampare cada Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características de éstas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Asimismo, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

#### **II.1.20 Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV ha dado su autorización para llevar a cabo distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante Oficio número 153/7194/2013 de fecha 9 de agosto de 2013. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Fiduciario 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.

### **II.1.21 Títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Depósito en Indeval**

Los títulos correspondientes a cada Emisión del Programa se endosarán en administración al Indeval, para los efectos del artículo 283 de la LMV.

Los títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán depositados en Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 282 y demás relativos de la LMV, por lo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios acreditarán sus derechos de acuerdo con lo dispuesto en términos de la misma ley.

Cualquier transferencia de Certificados Bursátiles se llevará a cabo mediante cargos y abonos en las cuentas de Indeval.

Los Certificados Bursátiles podrán ser quirografarios o contar con garantías, avales o cualquier otra clase de apoyo crediticio, según se especifique en el suplemento y en el título que documente cada Emisión.

Cada Emisión será calificada al menos por una agencia calificadora debidamente autorizada. El nombre de la agencia calificadora y la calificación correspondiente se señalarán en el Suplemento respectivo. Las calificaciones que se otorguen a los Certificados Bursátiles no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de las instituciones calificadoras de valores de que se trate.

### **II.2 Destino de los Fondos**

Los recursos que se obtengan con motivo de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa y de las aportaciones realizadas por los Fideicomitentes motivo por el cual se expedirán las Constancias se utilizarán para el pago de la contraprestación derivada de las cesiones que realicen los Fideicomitentes de los Créditos Hipotecarios.

El INFONAVIT utilizará los recursos que reciba para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria a más trabajadores derechohabientes del INFONAVIT.

Banamex utilizará los recursos que reciba para fines corporativos en general, incluyendo el otorgamiento de nuevos créditos con garantía hipotecaria ya sea dentro del programa Infonavit Total Banamex o a través de sus productos de mercado abierto.

### **II.3 Plan de Distribución.**

El Intermediario Colocador ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo de este Programa de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se especifique en cada uno de los Suplementos correspondientes. El método de colocación podrá llevarse a cabo a través de la construcción de libro o subasta pública, según se indique en el suplemento de cada emisión, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el suplemento de cada emisión.

Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa se elegirá una o varias casas de bolsa autorizadas para operar en México que funjan como Intermediario Colocador.

En virtud de que las Emisiones al amparo del Programa se llevarán a cabo mediante ofertas públicas, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá

la posibilidad de hacerlo, participando en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no se lo permita.

El plan de distribución del Intermediario Colocador tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

El Intermediario Colocador podrá firmar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa y/o bancos, con el fin de formar un sindicato colocador, circunstancia que será revelada en el suplemento correspondiente.

Para efectuar colocaciones, se espera realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador mantiene y podrá continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el INFONAVIT y Banamex, y les presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el INFONAVIT ni Banamex respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **II.4 Gastos Relacionados con el programa**

Los gastos relacionados con cada Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente.

| Gasto                              | Pesos                  |
|------------------------------------|------------------------|
| Costos por estudio y trámite CNBV. | \$17,610.12            |
| Costos por estudio y trámite BMV.  | \$18,443.95            |
| Asesores legales                   | \$800,000.00           |
| Audidores independientes           | \$2,615,800.00         |
| Publicaciones y otros gastos.      | \$100,000.00*          |
| <b>Total</b>                       | <b>\$3,551,854.07*</b> |

\* Cantidad neta.

#### **II.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, en cada Fideicomiso Emisor se designará a una institución financiera para que actúe como

representante común para efectos de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el título que documente cada Emisión.

El Representante Común tendrá las obligaciones y contará con las facultades para cumplirlas y que se establezcan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.



## II.6 Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa.

|   |  |
|---|--|
| Cedentes y Fideicomitentes                    | INFONAVIT y Banamex.   |
| Administrador                                 | INFONAVIT.   |
| Fiduciario                                    | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, la institución que lo sustituya en términos del Fideicomiso respectivo o que se indique en cada Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. |
| Intermediario Colocador                       | Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, así como en su carácter de intermediario colocador o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente                                       |
| Asesor Legal Externo                          | Raz Guzmán, S.C., a través del Lic. José Raz Guzmán Castro   |
| Agencias Calificadoras                        | Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. o HR Ratings de México, S.A. de C.V.  |
| Contador Externo de los Créditos Hipotecarios | El que se indique en el suplemento correspondiente a cada emisión.   |

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será Jorge Edgar Márquez García, con domicilio ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, México, D.F., Teléfono: (55) 5322-6806.

### III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### a) Descripción General

Para cada Emisión bajo el Programa, el INFONAVIT y Banamex cederán la parte proporcional que les corresponda, de todos sus derechos con respecto a un conjunto de Créditos Hipotecarios originados bajo la modalidad INFONAVIT Total y sus frutos, productos y accesorios, antes de la Fecha de Emisión, al Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Cesión que se establezca para cada Emisión. Es importante señalar que el Fideicomiso correspondiente no contará con un comité técnico. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente se hará con apego a la legislación aplicable y jurisdicción correspondiente a cada Inmueble. Los Créditos Hipotecarios y sus accesorios que serán aportados a cada Fideicomiso reunirán ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión establecerá y serán descritos en cada Suplemento correspondiente. Para el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios, el INFONAVIT y Banamex estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las reglas establecidas en dicho Contrato de Cesión o readquirirlo mediante el reembolso de la contraprestación que corresponda de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Cesión respectivo.

Una vez que los Fideicomitentes hayan llevado a cabo la cesión de derechos derivados de los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá las Constancias a favor de los Fideicomitentes o de las personas que éstos le indiquen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las Constancias de derechos que emitirá el Fiduciario con base a los distintos Fideicomisos, serán recibidas por los Fideicomitentes a cambio de las aportaciones iniciales realizadas. Las Constancias otorgan a sus titulares los derechos establecidos en el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emitan.

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al patrimonio de cada Fideicomiso corresponden a créditos originados bajo la modalidad de Infonavit Total. Los créditos otorgados bajo la modalidad de Infonavit Total, son originados y administrados por el INFONAVIT. Al incluir los recursos de Banamex mediante su cesión parcial, le permite maximizar la capacidad de crédito de los derechohabientes con ingresos a partir de 4.5 VSM, con la finalidad de que dichos derechohabientes adquieran una vivienda de mayor valor de acuerdo a su capacidad adquisitiva.

La participación de Banamex en el financiamiento de los créditos otorgados bajo la modalidad de Infonavit Total, le ha permitido al INFONAVIT redireccionar cantidades importantes de recursos hacia segmentos de menores ingresos, por lo que dicha modalidad ha resultado en beneficios tangibles para los trabajadores de todos los niveles salariales, ya sea directa o indirectamente.

#### **Emisión de 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 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.



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 de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa. Para las distintas emisiones, que se realizarán de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirán diversos fideicomisos irrevocables cuyo patrimonio estará constituido principalmente de los Créditos Hipotecarios originados y cedidos por el INFONAVIT y Banamex, así como aportaciones realizadas por los mismos para las cuales se expiden las Constancias. En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle créditos al INFONAVIT y/o a Banamex ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades que correspondan al remanente a que tengan derecho derivado de las Constancias, según se describa en cada Fideicomiso Emisor.

### **Administración y cobranza de Créditos Hipotecarios**

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

El Fiduciario conservará y mantendrá la titularidad de todos los Créditos Hipotecarios y sus accesorios como parte del Patrimonio del Fideicomiso. La administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios estará encomendada, en forma exclusiva al INFONAVIT de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración que se suscriba para cada Emisión.

El INFONAVIT mediante el Contrato de Administración que se celebre con el Fiduciario para cada Emisión se obligará a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con sus políticas de riesgo, administración y cobranza de cartera hipotecaria. Asimismo reconoce expresamente que será responsable en todo tiempo de la guarda, custodia y conservación de todos los documentos que compongan los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales de los Créditos Hipotecarios, los cuales estarán debidamente identificados como un activo propiedad del Fideicomiso correspondiente.

### **Pago de Distribuciones**

Durante la vigencia de cada Emisión, todas las cantidades disponibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán utilizadas por el Fiduciario Emisor para efectuar las Distribuciones a los Tenedores, que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor, para que sea pagada la totalidad de los intereses y amortizado íntegramente el 100% del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios describirá las Distribuciones correspondientes, así como la forma y orden de pago de las mismas.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO A LOS CEDENTES, FIDEICOMITENTES, AL ADMINISTRADOR, AL FIDUCIARIO, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL



PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.



## **b) Descripción del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores**

El 6 de agosto de 2013, el INFONAVIT y BANAMEX, en su carácter de Fideicomitentes y NAFIN, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores con el objeto de:

- (i) establecer el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años contados desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco; y
- (ii) que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la Emisión y en su caso, ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Suplemento del Prospecto respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes en el Contrato Marco, las siguientes personas:

**Fideicomitentes:** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.  
Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex.

**Fiduciario:** Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria.

### **Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y oferta**

- A. Mediante la celebración de dicho acto los Fideicomitentes y el Fiduciario establecen el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años contados desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y en su caso, ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describan en el Suplemento del Prospecto respectivo hasta por el monto del Programa. Por la celebración del Contrato Marco y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario acuerda celebrar dichos Fideicomisos Emisores en cada ocasión en que lo soliciten por escrito los Fideicomitentes.
- B. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruyan los Fideicomitentes, el INFONAVIT y Banamex, éstos por una parte, y el Fiduciario, por otra, celebrarán un Fideicomiso Emisor para la Emisión de una o más series 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 y de los tenedores de las Constancias que, en su caso, emita cada Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruyan los Fideicomitentes. La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

- C. 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, y hasta el monto del Patrimonio del Fideicomiso conforme el Fideicomiso Emisor respectivo.
- D. A efecto de llevar a cabo la constitución de cada Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el cual 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 que los Fideicomitentes 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 base de una Emisión, los Tenedores tendrán el carácter de Acreedores en Primer Lugar y sucesivos lugares, con base en la prelación que en el propio Fideicomiso se establezca y el INFONAVIT y Banamex tendrán el carácter de Fideicomitentes y fideicomisarios en último lugar. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen Apoyos Crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- E. Simultáneamente con la suscripción y Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la Fecha de Emisión de los mismos, el INFONAVIT y Banamex en la proporción que se señale en el Contrato de Cesión respectivo, transmitirán al Fiduciario la propiedad fiduciaria de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios correspondientes, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad fiduciaria de dichos derechos fideicomitados en beneficio de los Tenedores. El Intermediario Colocador, cuando así se describa en el Suplemento correspondiente, llevarán a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la BMV.
- F. De acuerdo con los Créditos Hipotecarios cuyos derechos los Fideicomitentes transfieran al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que los Fideicomitentes asuman en dicho momento, los Fideicomitentes se responsabilizarán por la existencia de dichos Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal. Asimismo, los Fideicomitentes y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos.

### **Inversiones y Gastos**

El Patrimonio del Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que se establezca en 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 presente y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la oportunidad y en la forma que se establezca en el convenio que suscriban los Fideicomitentes y el Fiduciario para dicho efecto.



## Documentos Complementarios

El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones de los Fideicomitentes y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento, en tanto no se afecten los intereses de los Tenedores, suscribir documentos complementarios al presente o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos de los Fideicomitentes o los del Fiduciario los compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común pueda proponer para la protección o beneficio de los Tenedores;

(ii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del presente y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el presente 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;

(iii) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la LIC, la LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores;

(iv) en general, celebrar todos aquellos convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Contratos de Fideicomiso;

Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de haber suscrito cualquier Documento Complementario conforme a las disposiciones del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos, el Fiduciario enviará una notificación al respecto al Representante Común indicando los términos de dicho documento.

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 público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

## **c) Fideicomitentes u Originadores**

### **1. Antecedentes**

#### **INFONAVIT**

El INFONAVIT fue creado por mandato constitucional como un organismo social en 1972 a través de la promulgación de la *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*. El objetivo del INFONAVIT de acuerdo con su ley es administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y establecer y operar un sistema para la adquisición y financiamiento de viviendas para los trabajadores derechohabientes del mismo.

De conformidad con su ley, los órganos del INFONAVIT son: la asamblea general, el consejo de administración, la comisión de vigilancia, la comisión de inconformidades y de valuación, las comisiones consultivas regionales, la dirección general y dos directores sectoriales, el comité de transparencia y acceso a la información, y el comité de auditoría. Estos órganos cuentan con la participación del Sector Laboral, el Sector Empresarial y el Gobierno Federal.

El 1 de junio de 2005 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reformas y adiciones a la Ley del INFONAVIT, dentro de las cuales, cabe destacar las siguientes:

#### **1. Adopción de mejores prácticas en materia de gobierno corporativo:**

- Prohibición de posibles conflictos de interés
- Obligación de elaborar un plan financiero a cinco años
- Establecimiento de un Código de ética para funcionarios
- Declaración patrimonial de funcionarios
- Implantación de un servicio permanente de profesionalización y desarrollo de los empleados
- Creación de una Comisión de Inconformidades.

#### **2. Control y supervisión:**

- Otorgamiento de mayores facultades de supervisión de la CNBV
- Creación del Comité de Auditoría
- Nombramiento de un auditor externo

#### **3. Rendición de cuentas:**

- Obligación de enviar al Congreso de la Unión un informe sobre la situación financiera, patrimonial y operativa del INFONAVIT.
- Obligación de publicar el balance anual del INFONAVIT.
- Creación de un comité de transparencia y acceso a la información del INFONAVIT.
- Publicación del informe anual con acciones realizadas para garantizar el acceso a la información.

La misión del INFONAVIT es contribuir al bienestar de los trabajadores y sus familias, al cumplir con la responsabilidad social que le ha sido encomendada: (i) poniendo al alcance de los mismos, productos de crédito e información que les permitan tomar la mejor decisión para satisfacer sus necesidades de vivienda y constituir un patrimonio familiar de acuerdo a sus intereses, (ii) impulsando la creación de espacios habitacionales sustentables y competitivos, que generen bienestar social, propicios para el desarrollo de comunidades más humanas y armónicas, (iii) enriqueciendo el conocimiento de los trabajadores y sus familias en cuanto a los siguientes rubros: ahorro, crédito, patrimonio y retiro, promoviendo una cultura sobre la importancia de vivir en comunidades que generen bienestar social y plusvalía y; (iv) otorgando rendimientos a su ahorro para mejorar su capacidad de compra o pensión.

Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda provienen fundamentalmente de tres fuentes: 1) las Aportaciones Patronales, 2) la amortización de los créditos otorgados por el INFONAVIT y 3) fondeo de mercado a través de la emisión de certificados bursátiles respaldados por hipotecas denominados CEDEVIS. El INFONAVIT no recibe recursos del presupuesto federal.

Las Aportaciones Patronales que realizan los empleadores (aproximadamente 848 mil empresarios del sector privado mexicano), representan el 5% del salario diario integrado de los aproximadamente 15 millones de trabajadores que laboran para ellos. Estas aportaciones en caso de que el trabajador cuente con crédito vigente se aplican a la amortización del mismo y en los demás casos se registran en su Subcuenta de Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro.

Al cierre de 2011, INFONAVIT administraba aproximadamente \$596,000,000,000.00 (quinientos noventa y seis mil millones de pesos 00/100 M.N.) por concepto de Aportaciones Patronales abonadas a favor del fondo de ahorro y a la subcuenta de vivienda de los trabajadores, mientras que a diciembre 2012, esta cifra superaba \$647,000,000,000.00 (seiscientos cuarenta y siete mil millones de pesos 00/100 M.N.). Estos recursos se destinan para otorgar Créditos Hipotecarios a los derechohabientes.

Los Créditos Hipotecarios que ofrece el INFONAVIT sólo pueden ser utilizados para los siguientes fines: adquisición de vivienda, construcción de vivienda en un terreno propio, reparación, ampliación o mejoras de vivienda ya adquirida, y pago de pasivo por adeudos previamente adquiridos por alguna de las razones citadas en los puntos anteriores. En más de 40 años de existencia y al cierre de 2012, el INFONAVIT ha otorgado Créditos Hipotecarios a más de 6.9 (seis punto nueve) millones<sup>1</sup> de trabajadores, con lo que se estima haber cubierto la necesidad de vivienda de aproximadamente el 25% (veinticinco por ciento) de los hogares en México<sup>2</sup>. El portafolio total administrado por el INFONAVIT a diciembre de 2012 incluía más de 5 (cinco) millones de créditos, con un valor neto de \$1,065,000,000,000.00 (un billón sesenta y cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.). Tales cifras ascendían a 4.6 (cuatro punto seis) millones de créditos, con un valor de \$968,700,000,000.00 (novecientos sesenta y ocho mil setecientos millones de pesos 00/100 M.N.) a diciembre de 2011. El INFONAVIT otorgó en el año 2012, 578,396 (quinientos setenta y ocho mil trescientos noventa y seis) créditos, incluyendo créditos hipotecarios y para el mejoramiento de la vivienda. El Programa 2013 estima 545,000 (quinientos cuarenta y cinco mil) créditos a otorgar en el año de conformidad con lo establecido por la asamblea general del INFONAVIT, por lo que el avance a febrero del mismo año es de 88,955 (ochenta y ocho mil novecientos cincuenta y cinco) créditos. El INFONAVIT está llevando a cabo diversas acciones, que incluyen una aproximación del presente Programa y las distintas emisiones al amparo del mismo, con el fin de incrementar sus recursos y el número de créditos que se otorguen durante los próximos años.

A noviembre de 2012, los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT representaron el 65% (sesenta y cinco por ciento) con respecto al total de los créditos hipotecarios en México, de acuerdo al Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI).

Además de la finalidad de proveer créditos hipotecarios a los trabajadores derechohabientes, el INFONAVIT también tiene como obligación devolver a favor de cada trabajador, al final de su vida laboral, los recursos depositados en su subcuenta de vivienda, más los rendimientos generados que deberán utilizar, en su mayoría, para complementar su pensión.

---

<sup>2</sup> Estimación a partir del número de hogares en México al 2010, según cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El INFONAVIT cuenta con 32 delegaciones para los Estados de la República y al 31 de diciembre de 2012 tenía 3,904 plazas ocupadas por trabajadores distribuidos en diferentes departamentos.

Actualmente el INFONAVIT tiene una calificación crediticia respecto del riesgo institucional de largo plazo de "mxAAA" otorgada por Standard & Poor's, equivalente a una calificación de crédito contraparte en escala global en moneda extranjera de largo y corto plazo a "BBB/A-3"

En julio de 2007, la agencia calificadora Moody's asignó al INFONAVIT una calificación de SQ1 menos (SQ1-), la más alta otorgada en México, como administrador primario de cartera hipotecaria. Con este resultado, se reconoce la calidad del INFONAVIT en su desempeño como administrador de los créditos hipotecarios, su capacidad de cobranza, los fuertes resultados en mitigación de pérdidas de crédito, la administración de procesos de recuperación, y su estabilidad institucional.

El 7 de marzo de 2012, Moody's afirmó la calificación de SQ1 menos (SQ1-) del Infonavit como administrador primario de créditos hipotecarios residenciales. De acuerdo al reporte emitido por la agencia calificadora, la calificación global es parte de una evaluación a los distintos componentes y prácticas de la operación de Infonavit como Administrador Primario incluyendo análisis a nivel crédito por crédito.

En los últimos años, el INFONAVIT ha llevado a cabo diversas iniciativas que cuentan con distintos grados de avance, cuyo propósito fundamental es hacer más eficiente su operación en un marco de seguridad y control. Estas iniciativas fortalecen los procesos sustantivos del INFONAVIT, entre los cuales sobresalen las siguientes:

1. Instalación de un nuevo sistema de administración de cartera. Desde mayo de 2003 se encuentra en funcionamiento el nuevo sistema de administración de cartera (*Advanced Loan System de Fidelity Information Services, ALS*) con el cual se lleva a cabo la administración del total de la cartera del INFONAVIT y de las emisiones de Cedevis. En marzo del 2007 se actualizó el ALS a la versión 205. Este sistema es la columna vertebral para la administración de los procesos de cobranza a través del *Call Center* INFONATEL. También inició la operación del Nuevo Sistema de Cobranza (ARC) para facilitar y apoyar la gestión de la cobranza judicial y extrajudicial.
2. Establecimiento de nuevas reglas para el otorgamiento de créditos. Dichas reglas incorporan criterios de riesgos financieros como la antigüedad laboral en el sector formal, antigüedad con el empleador actual, y un avalúo de mercado de la garantía del crédito. Estas reglas fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre 2002 y entraron en operación el 1 de enero de 2003.
3. Operación de un sistema de recepción de información de avalúos que permite al INFONAVIT obtener los datos de los avalúos de mercado directamente de las unidades de valuación responsables de elaborarlos. A partir del 17 de mayo 2004, los avalúos generados en éste sistema son leídos en línea por el sistema de otorgamiento de créditos.
4. Aplicación de un nuevo sistema de originación de crédito. Se implementó el Nuevo Modelo de Originación de Crédito (OCI), con un enfoque en la calidad en el servicio y la atención del derechohabiente. Lo anterior permitió que el Instituto estandarizara su operación e incrementara el volumen de créditos, asegurando la calidad crediticia de los mismos y brindando atención ágil, eficaz y transparente. Entre otros beneficios, se redujo a 5 los documentos requeridos para tramitar el crédito y a 2 las visitas a INFONAVIT que el derechohabiente requiere para formalizar su crédito.

5. Instalación del sistema SAP-FICO, herramienta de registro financiero y contable que permite operar conforme a las mejores prácticas internacionales, ofreciendo seguridad y control de la información financiera, y que opera a partir de 2005.
6. Creación del archivo nacional de expedientes de créditos. Se concluyó el proyecto de centralización de expedientes de crédito de las 32 delegaciones estatales, lo que permite un mayor control a través de políticas y procedimientos establecidos para su administración y resguardo. La recepción, verificación, guardado y custodia se lleva a cabo en el Archivo Nacional de Expedientes de Crédito (ANEC).
7. Aplicación de un Nuevo Modelo de Recaudación Fiscal. Este modelo integra los procesos de Recaudación y Fiscalización en aspectos contables y propicia un mejor servicio a los patrones incentivando el cobro eficiente, con la plataforma tecnológica PSCD (*Public Sector Collections Disbursements*) de SAP.
8. Aplicación de un Modelo de Cobranza Social. En el año 2005 se redefinió la forma de operar la cobranza a través del nuevo Modelo de Cobranza que incluye: Cobranza Ordinaria, Cobranza Social y Cobranza Especializada.
9. Mantenimiento al Sistema de Gestión de Calidad Institucional bajo la norma ISO 9001:2000 con certificación por parte de Aenor México (SG Control Interno y Excelencia en el Servicio).

Implementación del Sistema de Gestión en Equidad de Género y No Discriminación bajo la norma MEG2003, con certificación ante INMujeres, (SG Administración de Personas).

Implementación del Sistema de Gestión en Seguridad de la Información bajo la norma ISO27001:2005, con certificación ante la casa certificadora Aenor (SG Tecnologías).

En estos sistemas de gestión interviene todo el personal del Instituto, tanto en oficinas de apoyo como en delegaciones y centros de servicio.

10. Durante el 2012 se iniciaron los primeros esfuerzos, para la realización de Auditorías Internas Combinadas de los sistemas de gestión adoptados por el Infonavit. ISO 9001:2008, ISO 14001:2008, PCES, ISO27001, MEG: 2003 y NMEX. Durante 2013, se busca direccionar al Sistema Integral de Calidad con enfoque a la mejora continua. Todos estos esfuerzos se han implementado en aras de un mayor impacto en la satisfacción del usuario y alineado con la filosofía institucional.

La operación diaria del INFONAVIT se da en apego a las mejores prácticas de la industria, y bajo la vigilancia y supervisión de la CNBV en los rubros de su competencia conforme a la Ley del INFONAVIT. El artículo 39 de dicha ley ordena al Consejo de Administración del INFONAVIT a calcular los ingresos y egresos del Instituto de acuerdo con los criterios aplicables y ajustándose a las sanas prácticas contables y a las disposiciones emitidas por la CNBV. En el artículo 66 de la citada Ley del INFONAVIT, se faculta a la CNBV para aprobar los sistemas de organización de contabilidad y de auditoría interna del INFONAVIT, dándole acceso a dicha contabilidad, pudiendo verificar los asientos y operaciones contables correspondientes. Este artículo le atribuye a la CNBV la facultad de vigilar que las operaciones del INFONAVIT se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas, debiendo informar a éste y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de las irregularidades que pudieran encontrar, para que se corrijan. El INFONAVIT ha propiciado un mayor acercamiento con la CNBV con el fin de implantar las mejores prácticas de operación, contables y de administración de riesgos, y utiliza los mismos criterios de contabilidad que utilizan instituciones de crédito en su operación. Los cambios en la ley de INFONAVIT de junio de 2005, amplían las facultades de vigilancia de la CNBV, convirtiéndola en el organismo regulador del Instituto.

## **Banamex**

### **Actividad Principal**

Banamex opera bajo un modelo de negocio de banca universal, ofreciendo a su clientela una amplia gama de productos y servicios. De conformidad con la LIC, Banamex está autorizado para realizar operaciones de banca múltiple. Dichas operaciones comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la aceptación de préstamos, el otorgamiento de créditos, la operación con valores y la celebración de contratos de fideicomiso. Los servicios que ofrece el Banco están dirigidos tanto a personas físicas como a personas morales, del sector empresarial, gubernamental y privado.

### **Banca Hipotecaria**

A finales del 2006, se creó la banca hipotecaria para concentrar en una misma unidad los negocios de otorgamiento de créditos hipotecarios individuales y la atención a desarrolladores de vivienda a nivel nacional. Los canales de originación incluyen la red de sucursales, desarrolladores, centros hipotecarios y recientemente la modalidad INFONAVIT Total.

En el 2011 la Banca Hipotecaria redirecciona el modelo de negocio, integrando créditos hipotecarios individuales a la Banca Comercial, extendiendo la fuerza de ventas a través de la red de sucursales.

Los créditos administrados bajo la modalidad del programa INFONAVIT Total junto con la atención a desarrolladores se incorporan a la Banca Empresarial, proyectando los negocios a un mayor crecimiento.

#### **a) Personas Físicas**

Los productos hipotecarios ofrecidos actualmente cubren tres tipos de necesidades de financiamiento:

- *Adquisición de vivienda (segmento medio y residencial):* Además del crédito base de Banamex, la oferta incluye los programas en co-participación con Infonavit (Apoyo Infonavit y Cofinavit) y Fovissste (aliados y respaldados).
- *Pago de pasivos hipotecarios:* Los esquemas permiten la sustitución de pasivos hipotecarios existentes con otras entidades financieras, además de la posibilidad de obtener liquidez adicional sobre el inmueble que garantiza el crédito.
- *Liquidez:* Estos esquemas permiten la obtención de recursos por medio de una hipoteca sin necesidad de comprobar el destino de los mismos, o bien, consolidar deudas de créditos de consumo con otras instituciones financieras.

En julio de 2008, Banamex firmó con INFONAVIT un acuerdo de originación de cartera hipotecaria sobre la plataforma del INFONAVIT, conformada por créditos hipotecarios otorgados a trabajadores con ingresos de 4.5 a 15 salarios mínimos. Hasta el año 2011 Banamex era el único banco en México que operaba este programa con el INFONAVIT.

En el año 2012 Banamex renovó su programa con el INFONAVIT para continuar otorgando créditos hipotecarios bajo la modalidad de INFONAVIT Total, fortaleciendo la confianza y la relación de negocio.

### **Desarrolladores de Vivienda**



La oferta a desarrolladores de vivienda abarca créditos puente para la construcción y créditos estructurados, así como la gama de productos de Banamex enfocados al segmento empresarial, tales como servicios de tesorería, banca electrónica, factoraje, administración de efectivo y nómina, entre otros.

## Sucursales

Banamex cuenta con una amplia red cercana a las 1,700 sucursales ubicadas en todo el territorio nacional, agrupadas en ocho divisiones (Centro, Golfo Peninsular, Metropolitana Norte, Metropolitana Sur, Noroeste, Norte, Occidente y Sur).

Banamex impulsa la bancarización con la red más grande en México, además de las 1,700 sucursales, 6,300 cajeros permanentes, 18,000 corresponsales y 83,000 terminales puntos de venta.

Banamex ha mantenido una vocación permanente de innovación, y en 2012 se introdujo "Transfer", una nueva cuenta asociada al teléfono celular, dando acceso a millones de personas a los servicios bancarios tradicionales de manera fácil y económica. Con "PayPass" los clientes de Banamex pueden realizar sus pagos sin desprenderse de su tarjeta o a través de "iAcepta" Banamex es el primer banco en el mundo en usar teléfonos inteligentes para transacciones con tarjetas, con los mayores estándares de seguridad.

## 2. Descripción de toda la cartera de créditos hipotecarios del INFONAVIT otorgados bajo la modalidad Infonavit Total.

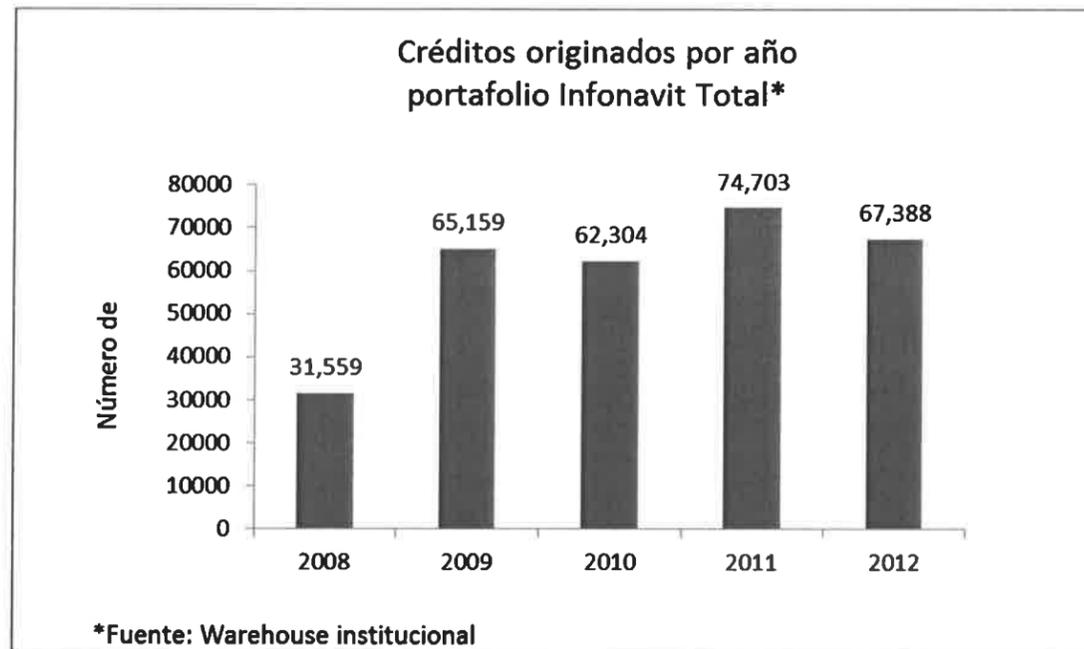
La siguiente tabla describe las características principales del esquema denominado Infonavit Total que han regido para otorgamiento de créditos por parte del INFONAVIT y Banamex durante los periodos señalados. Estos esquemas aplican en función de la fecha en que un crédito fue solicitado y no en función de la fecha en que el crédito se formalizó.

| Periodo Aprox. de Solicitud | Denominación <sup>1</sup> | Tasa     | Plazo máximo (años) | Tasa mínima (%) | Tasa máxima | Descuento en Nómina <sup>2</sup> |
|-----------------------------|---------------------------|----------|---------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|
|                             |                           |          |                     |                 | (%)         | (%)                              |
| 2008 - Jul/2009             | VSM                       | Variable | 30                  | 8.5             | 10          | Pago fijo / 25                   |
| Ago/2009 - a la fecha       | VSM                       | Variable | 30                  | 9               | 10          | Pago fijo / 25                   |

Notas:

1. VSM
2. Adicional al 5% de las Aportaciones Patronales

La siguiente gráfica ilustra las operaciones de la cartera activa administrada por el INFONAVIT, distribuida por el año en que se otorgó el financiamiento a los trabajadores derechohabientes, correspondiente a los créditos otorgados bajo la modalidad INFONAVIT Total.



#### **Valor de la propiedad financiada**

El valor máximo de la propiedad financiada bajo el programa Infonavit Total es el equivalente a 350 veces el SMGDF en toda la República Mexicana. Dentro del programa Infonavit Total, pero bajo la modalidad de A anualidades Garantizadas (AG) no hay valor máximo de la propiedad financiada.

#### **Valor de los créditos**

El valor máximo otorgado por cada crédito bajo el programa Infonavit Total es de 305 veces el SMGDF. Dentro del programa INFONAVIT Total, pero bajo la modalidad de A anualidades Garantizadas (AG) el valor máximo otorgado por cada crédito es de 700 veces el SMGDF y existe un valor mínimo de 60 veces el SMGDF a ser solicitado. El monto promedio de los créditos colocados es de 270 (doscientos setenta) veces el SMGDF.

#### **Denominación y Actualización**

Los créditos son denominados en veces el SMGDF o en Pesos indexados al SMGDF y el saldo en Pesos es ajustado en la misma proporción y frecuencia en la que se incrementa el SMGDF.

#### **Tasa de Interés**

Las tasas de interés se determinan en función de la proporción que guarda el salario diario integrado del trabajador respecto al SMGDF, que fluctúa dependiendo del ingreso salarial del trabajador desde el 8.5% (ocho punto cinco por ciento) hasta el 10% (diez por ciento).

A partir de 2008 el rango de tasas de interés puede modificarse en función del ingreso del trabajador.

#### **Pagos**

Los Descuentos en Nómina al salario del trabajador dependen del esquema de crédito que aplique a su contrato en función a la fecha de la solicitud del mismo. El porcentaje de deducción que aplique al salario del trabajador puede ser de 25%(veinticinco por ciento) o 27% (veintisiete por ciento). Esta deducción la efectúa el patrón en cada fecha que lleva a cabo pagos de salario y es entregada al INFONAVIT en forma bimestral. El Descuento en Nómina para todos los Créditos Hipotecarios cuyos derechos serán cedidos por el INFONAVIT y Banamex al Fiduciario es un factor fijo denominado en VSM estipulado en el contrato de crédito y de acuerdo con las reglas de otorgamiento de crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2002 las cuales entraron en vigencia a partir del 1º de enero del 2003. Además del Descuento en Nómina, el patrón realiza bimestralmente el pago al INFONAVIT de la Aportación Patronal, equivalente al 5% (cinco por ciento) del salario diario integrado del trabajador, que también es aplicada al pago de los Créditos Hipotecarios.

En caso de que un trabajador haya perdido su empleo, éste entra en un proceso denominado Régimen Especial de Amortización ("REA") y en estos casos los pagos por intereses y principal de los Créditos Hipotecarios se hacen de acuerdo a la cuota fija establecida en las reglas de otorgamiento de crédito. Estos pagos deben ser enterados directamente por el acreditado al INFONAVIT en forma mensual a través de diversas entidades, entre ellas, sucursales bancarias. En este caso, el Deudor Hipotecario es responsable también del equivalente a la Aportación Patronal que realizaba la Empresa Empleadora al momento del otorgamiento del crédito, determinada en veces salario mínimo.

#### **Plazo Máximo**

El plazo máximo para la amortización de los Créditos Hipotecarios otorgados es de 360 mensualidades efectivas de pago. Sin embargo, dicho plazo es ajustado dependiendo de la edad del trabajador beneficiado para que el crédito sea amortizado cuando el acreditado cumpla 65 años de edad.

#### **Anticipo o Enganche**

No es requerido ningún pago inicial para el otorgamiento de un crédito.

#### **Aplicación del Saldo de la Subcuenta de Vivienda**

El saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador se dispone conjuntamente con el monto de crédito otorgado, la suma de estas cantidades no puede ser superior a 350 veces el SMGDF.

#### **Costos Iniciales del Crédito**

El INFONAVIT cobra el 5% del monto de crédito como gastos de administración al cierre. No se tienen costos específicos por solicitud, análisis de crédito, etc. Los impuestos y derechos de registro de la operación son a cargo del acreditado. El costo de originación y los gastos notariales pueden ser incluidos en el monto del crédito otorgado, los cuales son deducidos antes del desembolso final.

#### **Periodos de Prórroga**

En caso de que el trabajador pierda su empleo y pase al Régimen Extraordinario de Amortización (REA), éste podrá, dentro de los 30 días siguientes, solicitar al INFONAVIT un Periodo de Prórroga por el tiempo en que esté inactivo. Durante dicho periodo el trabajador tendrá derecho de no hacer pagos de servicio de deuda hasta un máximo de 12 meses continuos y 24 meses acumulados como máximo durante toda la vida del crédito. Algunos tipos de crédito capitalizan intereses durante el Periodo de Prórroga y otros no. En cuanto el

trabajador inicie una nueva relación laboral, dicho trabajador regresa al Régimen Ordinario de Amortización (ROA) y dicho Periodo de Prórroga termina.

### **Cartera Vencida**

En el caso en que el trabajador o Deudor Hipotecario incurra en un retraso de 90 días en el pago de la amortización de su Crédito Hipotecario o no haya efectuado el pago correspondiente después del Periodo de Prórroga al que tiene derecho su crédito se considerará "Crédito Hipotecario Vencido" y se aplicará en su caso, el modelo de cobranza social que a continuación se describe.

### **Modelo de Cobranza Social**

En el año 2005 se redefinió la forma de operar la cobranza a través del nuevo Modelo de Cobranza que incluye: Cobranza Ordinaria, Cobranza Social y Cobranza Especializada.

La Cobranza Ordinaria se refiere al Descuento en Nómina de los Deudores Hipotecarios y al pago de la Aportación Patronal.

La Cobranza Social considera la recuperación de los créditos con base en las condiciones contractuales. En caso de problemas de pago, se considera la voluntad y la capacidad de pago. Está subdividida en 4 etapas:

- 1) *Cobranza Preventiva*: reduce el riesgo de deterioro del portafolio e incentiva la cultura de pago de los acreditados.
- 2) *Cobranza Administrativa*: maximiza e incrementa el flujo promedio por cuenta REA, evitando el paso de créditos a cartera vencida.
- 3) *Recuperación de Cartera*: dirigida a los créditos con más de 3 amortizaciones mensuales incumplidas y a aquellos que presenten falta de capacidad de pago (esencia de la cobranza social).
- 4) *Conciliación*: Su labor es hacer el último intento para cerrar una solución definitiva con un convenio privado, asegurando un trato digno, respetuoso y conciliador.

Finalmente, la Cobranza Especializada se dedica a resolver definitivamente la situación de los créditos, bajo las siguientes alternativas: *Procesos de cobranza judicial* o *Castigos de cuentas irrecuperables*. Esta cartera tiene las siguientes características: ya pasó el proceso de Cobranza Social, y en general tiene más de 8 meses sin pago, las viviendas pueden estar abandonadas o invadidas, y en algunos casos no se cuenta con evidencia física o jurídica de que la hipoteca haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad, o bien, no se cuenta con el instrumento legal que formalizó la operación.

### **Amortización Anticipada de los Créditos Hipotecarios**

Los Créditos Hipotecarios pueden amortizarse en forma anticipada en cualquier momento por el acreditado, sin ninguna penalización.

### **Colateral del Crédito**

La Hipoteca, siempre en primer lugar sobre el Inmueble otorgada a favor del INFONAVIT y de Banamex al ceder una porción de los derechos de cobro bajo cada Crédito Hipotecario, se inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble. La propiedad debe

ser ocupada por el trabajador y no debe ser permutada, alquilada, dada en préstamo u ofrecida como garantía sin el permiso del INFONAVIT.

#### **Valuación de la Vivienda**

A partir del 2003, el INFONAVIT exige que todos los inmuebles que sean otorgados en garantía bajo un crédito cuenten con un avalúo realizado por una unidad de valuación autorizada y registrada por la Sociedad Hipotecaria Federal.

#### **Descripción del Producto INFONAVIT Total**

Este producto, el cual es objeto del presente Programa, está dirigido a trabajadores con ingresos desde 4.5 VSM. Dichos créditos pueden ser otorgados bajo dos modalidades distintas, en función del valor de la propiedad financiada, entre otras cosas. La primera de ellas agrupa a los créditos otorgados para la adquisición de viviendas con un valor de hasta 350 VSM; mientras que en la segunda modalidad denominada Anualidades Garantizadas (AG) el valor de la propiedad financiada no tiene límite.

Bajo este esquema, el Instituto origina el crédito de acuerdo a sus políticas y es cedido en forma parcial a Banamex, quien asume el riesgo de crédito de su porción. La administración de la totalidad del crédito la realiza el INFONAVIT, cobrando una comisión por esta actividad.

El monto que los Deudores Hipotecarios reciban con motivo del otorgamiento de los Créditos Hipotecarios originados en la modalidad de Infonavit Total, solamente podrá ser destinado a la adquisición de vivienda.

Desde el 2008 el INFONAVIT y Banamex han implementado diversas acciones para desarrollar y fomentar el producto Infonavit Total. A continuación se hace una breve descripción de dichos actos y del funcionamiento del producto Infonavit Total.

A) El 10 de junio de 2008, el Infonavit y Banamex celebraron un contrato marco de cesión onerosa y administración de créditos hipotecarios (el "Contrato Marco de Cesión") mediante el cual el Infonavit se obligó, entre otras cosas:

- (i) a ceder a Banamex o a quien éste designara, una porción de la totalidad de los derechos sobre ciertos Créditos Hipotecarios, originados desde la fecha de firma del Contrato Marco de Cesión, hasta que fuera cubierta una meta de 35,000 (treinta y cinco mil) créditos hipotecarios (la "Meta de Originación"), Dicha porción sería determinada en función del número de VSM percibido por los Deudores Hipotecarios y que en su conjunto importaba alrededor de \$8,000'000,000.00 M.N. (ocho mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), así como ceder aquellos derechos que las partes acordaran con posterioridad a la fecha en que fuera cubierta la Meta de Originación; y
- (ii) a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, cuya porción hubiere sido objeto de la cesión a Banamex en la forma y términos establecidos en el Contrato de Cesión Original. En virtud de lo anterior y conforme a lo dispuesto en el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, y con el objeto de seguir administrando los Créditos Hipotecarios, obligándose Banamex a pagar al Infonavit una contraprestación con motivo de la cesión y una comisión por la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.
- (iii) La cesión de la porción correspondiente de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios a Banamex se llevó a cabo periódicamente, a través de la formalización de diversos contratos de cesión.

B) El Contrato Marco de Cesión se sujetó a la condición suspensiva consistente en que la Comisión Federal de Competencia emitiera resolución favorable en torno a la concentración de activos derivada de la cesión de la porción de los Créditos Hipotecarios por parte del INFONAVIT a Banamex. Dicho organismo aprobó la concentración mediante la resolución de fecha 28 de agosto de 2008 y notificada a los Fideicomitentes el día 9 de septiembre del mismo año.

C) Al amparo del Contrato Marco de Cesión y con el objeto de dar certidumbre a los derechohabientes del INFONAVIT, así como a la industria de la construcción y al sector hipotecario, con respecto a la disponibilidad de financiamiento para la adquisición de vivienda, el INFONAVIT y Banamex acordaron:

- (i) ampliar la Meta de Originación;
- (ii) renovar anualmente la Meta de Originación; y (iii) celebrar un convenio modificatorio al Contrato Marco de Cesión con el objeto de determinar las condiciones de originación, cesión, administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, que serían objeto de cesión.

En virtud de lo anterior, con fecha 23 de noviembre de 2012, el INFONAVIT y Banamex celebraron un convenio modificatorio al Contrato Marco de Cesión (el "Convenio Modificatorio") y conjuntamente con el Convenio Original, el "Convenio INFONAVIT Total").

El Convenio INFONAVIT Total establece, entre otras cosas, lo siguiente:

1. Reiterando los términos del Contrato Marco de Cesión, la obligación del INFONAVIT de llevar a cabo la cesión de una porción de los derechos de crédito asociados a los créditos hipotecarios otorgados para el cumplimiento de la Meta de Originación, y sus actualizaciones, la cual se determina en función del número de VMS percibido por los Deudores Hipotecarios, así como la obligación correlativa de Banamex de pagar al INFONAVIT una contraprestación por la cesión y una comisión por la administración de los Créditos Hipotecarios;
2. La facultad de ambas partes para bursatilizar la porción de los Créditos Hipotecarios que les corresponda, previa notificación a la otra parte, la cual podrá participar en dicha bursatilización si así lo desea incluyendo la partida de la cual es titular;
3. Las condiciones a las que se encuentra sujeta la obligación de Banamex de adquirir los Créditos Hipotecarios, las cuales están relacionadas con el cumplimiento de las políticas y reglas de originación, el comportamiento de la cartera, la efectividad de la cobranza y la existencia de un mecanismo de protección de pagos en caso de que el Deudor Hipotecario pierda el empleo. Asimismo, se establece la facultad de Banamex para rechazar la cesión, en caso de que el Deudor Hipotecario tenga reportes negativos en el buró de crédito o se encuentre en las listas negativas de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Una vez celebrada la cesión, Banamex podrá devolver los Créditos Hipotecarios cedidos en los siguientes casos: (i) en caso de que los Expedientes de Crédito no se encuentren debidamente integrados en un plazo de 18 meses, o (ii) si la totalidad de los pagos exigibles al acreditado no son suficientes para cubrir la totalidad del saldo insoluto por haber sido éste originado con riesgo de saldo remanente.
4. La obligación del INFONAVIT de prestar los servicios de administración y cobranza respecto de las porciones de los créditos cedidos a Banamex, dicha obligación

incluye, entre otras cosas: (i) llevar a cabo la cobranza preventiva, administrativa, judicial y extrajudicial, (ii) cobrar y verificar que se mantengan vigentes los Seguros de los Créditos Hipotecarios, (iii) llevar y conservar los Expedientes de Crédito, (iv) enviar estados de cuenta a los Deudores Hipotecarios, (v) iniciar el procedimiento de ejecución previsto en el Código Fiscal de la Federación para exigir a los patrones el pago de las Aportaciones Patronales y Descuentos en Nómina que constituyen la fuente de pago de los Créditos Hipotecarios, en caso de incumplimiento por parte de los patrones, (vi) mantener y enajenar de los Inmuebles Adjudicados.

5. Por lo que se refiere a la cobranza judicial la obligación del INFONAVIT para que dentro de ciertos plazos, obtenga una sentencia favorable, ejecute las Hipotecas y se enajene el Inmueble Adjudicado.
6. La obligación del INFONAVIT de establecer un esquema de protección de pagos en caso de que el Deudor Hipotecario se quede sin empleo así como mantener respecto de cada Inmueble, por cuenta del acreditado, un seguro de daños.

La transmisión de los derechos de crédito sobre los Créditos Hipotecarios originados por el Infonavit a Banamex, se formalizan a través de los contratos de cesión previstos en el Convenio INFONAVIT Total, de manera mensual.

Con fecha 22 de marzo de 2010 y 8 de noviembre de 2012, el INFONAVIT y Banamex acordaron modificar la Meta de Originación.



### 3. Descripción de la Cartera Hipotecaria Infonavit Total.

A diciembre de 2012 las cifras preliminares indican que la cartera hipotecaria del programa INFONAVIT TOTAL contaba con 257,458 (doscientos cincuenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y ocho) créditos. De estos créditos, el 94.91% (noventa y cuatro punto noventa y un por ciento) correspondían a cartera vigente, el 1.26% (uno punto veintiséis por ciento) se encontraban en prórroga y finalmente el 3.83% (tres punto ochenta y tres por ciento) correspondía a cartera vencida.

#### Cartera Hipotecaria

##### (Número de Créditos)

|                               | Dic-2008 <sup>1</sup> | Dic-2009 <sup>1</sup> | Dic-2010 <sup>1</sup> | Dic-2011 <sup>1</sup> | Dic-2012 <sup>1</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Cartera Vigente</b>        | <b>31,555</b>         | <b>67,697</b>         | <b>117,102</b>        | <b>187,320</b>        | <b>244,343</b>        |
| Régimen Ordinario (ROA)       | 31,539                | 66,424                | 112,612               | 179,531               | 230,904               |
| Régimen Especial (REA)        | 16                    | 1,273                 | 4,490                 | 7,789                 | 13,439                |
| Cartera en Monetario          | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>Cartera en Prórroga</b>    | <b>0</b>              | <b>3,782</b>          | <b>4,294</b>          | <b>5,581</b>          | <b>3,261</b>          |
| <b>Cartera Vencida</b>        | <b>0</b>              | <b>515</b>            | <b>2,642</b>          | <b>5,202</b>          | <b>9,854</b>          |
| Régimen Ordinario (ROA)       | 0                     | 231                   | 1,180                 | 1,400                 | 3,631                 |
| Régimen Especial (REA)        | 0                     | 284                   | 1,462                 | 3,802                 | 6,223                 |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>31,555</b>         | <b>71,994</b>         | <b>124,038</b>        | <b>198,103</b>        | <b>257,458</b>        |
| <b>Índice Cartera Vencida</b> | <b>0.00%</b>          | <b>0.72%</b>          | <b>2.13%</b>          | <b>2.63%</b>          | <b>3.83%</b>          |

Notas:

1 Datawarehouse Institucional

A diciembre de 2012 las cifras preliminares indican que la cartera hipotecaria del programa INFONAVIT TOTAL tenía un valor de \$114,217,000,000.00 (ciento catorce mil doscientos diecisiete millones de pesos 00/100 M.N.), donde 94.83% (noventa y cuatro punto ochenta y tres por ciento) corresponde a cartera vigente, 1.19% (uno punto diecinueve por ciento) está en prórroga, y finalmente 3.98% (tres punto noventa y ocho por ciento) corresponde a cartera vencida.

**Cartera Hipotecaria**

(Importe en miles de pesos)

|                               | Dic-2008 <sup>1</sup> | Dic-2009 <sup>1</sup> | Dic-2010 <sup>1</sup> | Dic-2011 <sup>1</sup> | Dic-2012 <sup>1</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Cartera Vigente</b>        | <b>10,138,036</b>     | <b>18,637,980</b>     | <b>46,101,492</b>     | <b>80,358,557</b>     | <b>108,317,351</b>    |
| Régimen Ordinario (ROA)       | 10,136,016            | 18,416,001            | 44,503,391            | 77,287,637            | 102,487,333           |
| Régimen Especial (REA)        | 2,020                 | 221,979               | 1,598,100             | 3,070,920             | 5,830,018             |
| Cartera en Monetario          | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>Cartera en Prórroga</b>    | <b>0</b>              | <b>818,467</b>        | <b>1,636,822</b>      | <b>2,409,548</b>      | <b>1,356,231</b>      |
| <b>Cartera Vencida</b>        | <b>0</b>              | <b>61,086</b>         | <b>1,019,127</b>      | <b>2,230,373</b>      | <b>4,543,989</b>      |
| Régimen Ordinario (ROA)       | 0                     | 22,442                | 460,054               | 590,903               | 1,622,426             |
| Régimen Especial (REA)        | 0                     | 38,644                | 559,073               | 1,639,471             | 2,921,563             |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>10,138,036</b>     | <b>19,517,533</b>     | <b>48,757,441</b>     | <b>84,998,478</b>     | <b>114,217,571</b>    |
| <b>Índice Cartera Vencida</b> | <b>0.00%</b>          | <b>0.31%</b>          | <b>2.09%</b>          | <b>2.62%</b>          | <b>3.98%</b>          |

Notas:

- 1 Datawarehouse Institucional Infonavit.
- 2 La cartera de Créditos Hipotecarios originados bajo la modalidad Infonavit Total, comenzó a otorgarse en el 2008. En virtud de que dicha cartera fue originada relativamente hace poco tiempo, cuenta con un historial de comportamiento corto, por lo que durante los primeros años las variaciones en el índice de cartera vencida suelen mostrarse como sensible, lo anterior hasta que la cobranza junto con el historial alcancen un volumen considerable y el índice de cartera se estabilice. Ver sección 1.3 Factores de Riesgo – Incremento en el índice de cartera vencida, del presente Prospecto.

El INFONAVIT como principal proveedor de créditos para la vivienda en el país, se destaca al comparar el tamaño de la cartera crediticia respecto a otras entidades financieras del país por el monto de cartera crediticia administrada.

Adicionalmente y a efecto de cubrir riesgos potenciales de la cartera de créditos, se ha mantenido una estrategia conservadora en la constitución de reservas crediticias, apegada a las

reglas de la CNBV, que al mes de diciembre del año 2012 mostró 228.2% (doscientos veintiocho punto dos por ciento) de cobertura de contingencias crediticias. Asimismo el nivel del patrimonio en relación a activos, para ese mismo periodo mostró un nivel de 12.1% (doce punto uno por ciento).

#### **d) Deudores Relevantes**

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

#### **e) Administradores u Operadores**

##### **1. Antecedentes del Administrador**

El INFONAVIT es la entidad que administra la mayor cantidad de Créditos Hipotecarios individuales en México, además de ser la entidad que administra la mayor cantidad de cuentas y recursos relacionados con la actividad de gestión de fondos para el retiro en México (Ver inciso c) de la Sección III La Operación de Bursatilización para una descripción más detallada del INFONAVIT).

Estas actividades han sido desarrolladas por el INFONAVIT desde 1972, dentro de un contexto de actuación mixta, es decir, combinando la recaudación de Aportaciones Patronales como organismo fiscal autónomo, y gestionando los recursos de los trabajadores y administrando los créditos hipotecarios originados, actividades que se asemejan a las inherentes a la de una institución hipotecaria.

La ejecución de las funciones del INFONAVIT se desarrolla dentro de un contexto geográfico que cubre la totalidad del territorio de la República Mexicana. Adicionalmente el INFONAVIT registra, procesa, administra, cobra y controla créditos hipotecarios propios y de terceros como es el caso de la administración que realiza de los créditos hipotecarios de las emisiones CEDEVIS 04U, CEDEVIS 05U, CEDEVIS 05-2U y CEDEVIS 05-3U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 5 de noviembre de 2004. Además de las emisiones CEDEVIS 06U, CEDEVIS 06-2U, CEDEVIS 06-3U y CEDEVIS 06-4U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 25 de abril de 2006, las emisiones de CEDEVIS 07U, CEDEVIS 07-2U y CEDEVIS 07-3U al amparo del programa autorizado por la CNBV el día 23 de abril de 2007, las emisiones de CEDEVIS 08U y 08-2U, CEDEVIS 08-3U y 08-4U, CEDEVIS 085-U y 08-6U, CEDEVIS 08-7U y 08-8U y, CEDEVIS 08-9U y 08-10U, realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 8 de abril de 2008, así como de las emisiones de CEDEVIS 09-U, CEDEVIS 09-2U, CEDEVIS 09-3U, CEDEVIS 09-4U, CEDEVIS 09-5U y CEDEVIS 10-U y 10-2U, realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 18 de mayo de 2009; y CEDEVIS 10-3U y 10-4U, 10-5U, 10-6U, 11U y 11-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 15 de junio de 2010; la emisión de CDVITOT 11U y CDVITOT 11-3U, 12U y 12-2U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 19 de julio de 2011, y por último, la emisión de CEDEVIS 12U y CEDEVIS 13U realizadas al amparo del programa autorizado por la CNBV el 2 de febrero de 2012.

Dichas actividades se han desarrollado derivado de los diferentes programas que se han dado a través de los años para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores mexicanos.

En base a lo anterior el INFONAVIT tiene la capacidad, experiencia e infraestructura adecuadas, para proveer el servicio de administración de cartera de los créditos hipotecarios que conforman el patrimonio del Fideicomiso, especialmente por los siguientes atributos:

- Experiencia probada en la adecuada administración de grandes volúmenes de Créditos Hipotecarios.
- Tiempo de experiencia dedicado exclusivamente a su actividad principal.
- Capacidad de administrar diferentes modelos de contrato hipotecario (multimoneda y multiproducto).
- Cobertura nacional a través de las 32 delegaciones regionales.

- Contexto de actuación y atribuciones de carácter fiscal.
- Mecánica de cobro a través de las Aportaciones Patronales y el descuento directo en nómina que efectúa el patrón, que entera y paga bimestralmente al INFONAVIT para acreditados en ROA.
- Amplia red de captación de pagos para acreditados en REA a través de seis de los principales bancos y sus redes de sucursales, así como a través de distintos establecimientos comerciales. También se reciben pagos provenientes de los Estados Unidos de América, a través del sistema Dolex y a través de la página electrónica de la red mundial (Internet) del INFONAVIT: [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx).
- Infraestructura para atender cartera con omisiones a través de despachos externos de Cobranza con cobertura a nivel nacional.

La capacidad operativa del INFONAVIT por su volumen de administración de créditos hipotecarios, le permite figurar dentro de las primeras entidades hipotecarias con mayor número de créditos administrados, si se compara con otras instituciones a nivel internacional. La calificación de SQ1 menos (SQ1-) otorgada por Moody's reconoce la calidad del desempeño de INFONAVIT como administrador de los créditos hipotecarios, su capacidad de cobranza, los fuertes resultados en mitigación de pérdidas de crédito, la administración de procesos de recuperación y su estabilidad institucional. Dicha calificación como administrador primario de hipotecas de interés social en México fue ratificada por Moody's el pasado 7 de marzo de 2012.

## 2. Sistemas

El sistema de administración de cartera hipotecaria que utiliza el INFONAVIT es el *Advance Loan System Servicer Manager* ("ALS/SM") desarrollado por *Fidelity Information Services*, basada en Arkansas, Estados Unidos de América. Dicho sistema es una solución probada de alta utilidad y aceptación a nivel internacional para el manejo de créditos hipotecarios. Las principales ventajas de este sistema son: que permite el manejo de información con altos niveles de seguridad, la capacidad de manejar altos volúmenes de crédito y su flexibilidad, lo que ha permitido adaptarlo a las distintas necesidades del INFONAVIT, como Administrador de Créditos Hipotecarios.

El sistema ALS/SM es utilizado por el INFONAVIT desde mayo del 2003. A partir de marzo 2004 se migraron 1.8 (uno punto ocho) millones de créditos del viejo sistema al ALS/SM, y en marzo de 2007 se actualizó a la versión 205, al mes de diciembre de 2012 se administraban en el ALS/SM más de 5.2 (cinco punto dos) millones de créditos hipotecarios, incluyendo los Créditos Hipotecarios, segregados con reserva y los portafolios que respaldan las emisiones de CEDEVIS. El proceso de migración fue diseñado y se implementó bajo el esquema de servicio continuo, de tal forma que en ningún momento se interrumpieron los procesos de la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios.

El sistema ALS/SM está desarrollado en plataforma *IBM mainframe* y sus características principales son:

- Mejora los niveles de atención al acreditado contando con conexión automática con los diferentes canales de atención y distribución de información.
- Garantiza la seguridad y la integridad de la información relacionada a los cargos y abonos de los acreditados.
- Facilita la administración de los créditos ya otorgados, considerando sus características.
- Cuenta con facilidades para generar paramétricamente nuevos tipos de créditos (productos).
- Opera eficientemente al menos cinco millones de créditos.

- Cuenta con las interfases automatizadas necesarias para interactuar con otras áreas del Instituto, así como con organismos externos.
- Operación multiempresa con cierres independientes, permitiendo administrar cartera de terceros.
- Opera transacciones multimonedas. Esta funcionalidad permite el registro de los créditos en la moneda o unidad monetaria en que fue escriturado el crédito, conservando sus características financieras de manera directa, facilitando su administración.
- Administración de la seguridad del sistema a través de perfiles, claves de acceso y registros de auditoría.
- Permite esquemas de cifras de control, conciliándose la aplicación con ella misma y sus interfases, ejemplo: Créditos al mes anterior + altas – bajas = Créditos actuales.
- Cuenta con las herramientas de conciliación en el Sistema de Administración de Cartera y su interfase al módulo contable.
- Procesamiento a través de múltiples terminales.
- Funciones que permiten, de origen, administrar carteras bursatilizadas como es el caso de la cartera hipotecaria correspondiente a la emisiones de CEDEVIS.
- Capacidad de procesamiento de información en tiempo real.
- Control de archivos a través de la generación de aproximadamente 400 tipos de reportes impresos.
- Explotación de la información a través de reportes predefinidos y consultas ad hoc.

El sistema de administración de cartera hipotecaria utilizado por el INFONAVIT registra todos los créditos otorgados, en sus diferentes modalidades. Con respecto a cada uno de ellos, registra todas sus características, tales como plazo de amortización, tipo de tasa de interés (fija o variable), la tasa de interés, moneda (Pesos ó VSM) y factor de descuento sobre el salario o monto del pago fijo, etc.

La información se procesa, actualiza y respalda en forma diaria. Los respaldos diarios son de la actividad del día y la base de datos completa actualizada se respalda en forma semanal. El sistema le permite al INFONAVIT llevar a cabo la facturación de la cartera en forma mensual. Los pagos recibidos se aplican en forma diaria.

El sistema identifica los segmentos omisos, y al aplicar los pagos correspondientes a periodos atrasados, ubica el pago en el periodo más antiguo y recalcula saldos e intereses para el crédito.

Los respaldos son almacenados físicamente en dos sitios:

- En la bóveda ubicada dentro del centro de cómputo del INFONAVIT; y
- En la bóveda ubicada en Toluca, Estado de México, en donde se custodian los respaldos semanales realizados en el centro de cómputo del INFONAVIT. Este servicio está incluido en el contrato celebrado con la empresa SunGard, proveedor actual de contingencia en caso de desastre

En caso de catástrofe, se toman los cartuchos con el último respaldo efectuado y es aplicado en el ambiente de producción una vez restaurada la infraestructura.

### 3. Cobro de los Créditos Hipotecarios

El flujo de la cobranza de los Créditos Hipotecarios se da a través de la deducción directa sobre la nómina del trabajador empleado, misma que es enterada al INFONAVIT bimestralmente a través del sistema único de autodeterminación (SUA). Los pagos son recibidos por los bancos receptores autorizados, concentrando la recaudación en las cuentas del Instituto en Banco de México. La cobranza realizada a los trabajadores que no se encuentran afiliados al sistema, se lleva a cabo mediante el pago que los trabajadores realizan directamente en la red de bancos autorizados, éstos transfieren la cobranza a la cuenta que el Instituto mantiene en el Banco de México.

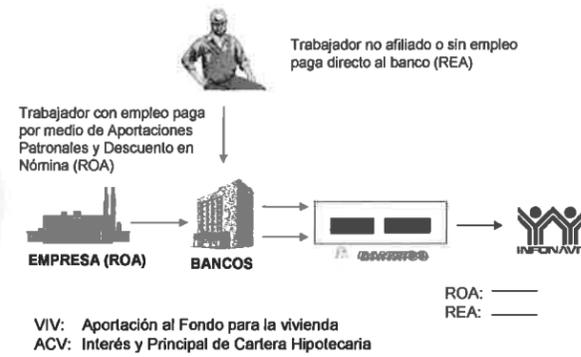
#### Red de Distribución



#### Delegaciones

- Notas:
- 1 La red de bancos autorizados para cobros de REA cubre todo el país
  - 2 Existe una delegación por Estado

#### Cobranza de Cartera



13

#### **4. Aspectos Operacionales del Cobro**

##### **Régimen Ordinario de Amortización (“ROA”)**

Los pagos al INFONAVIT en relación con los Créditos Hipotecarios de los trabajadores empleados (ROA), se calculan por periodos bimestrales y deben ser pagados por el patrón al INFONAVIT a más tardar el día 17 del mes siguiente o el Día Hábil posterior.

Mientras el trabajador acreditado está laborando formalmente en una empresa considerada en el apartado A del artículo 123 Constitucional, el patrón deberá, realizar el pago al INFONAVIT por concepto de Aportación Patronal y Descuento de Nómina para la amortización del crédito.

El proceso de cobranza comienza con la emisión de la cédula de autodeterminación por parte del IMSS. En dicha cédula de autodeterminación se incluyen las cuotas del IMSS así como las cantidades que por concepto de Descuentos en Nómina y/o Aportaciones Patronales deban pagarse al INFONAVIT. Dado que los datos de la cédula de autodeterminación son calculados en base a la información de la base de datos del IMSS, la empresa obligada revisa los datos contenidos en el documento, donde aplica las correcciones correspondientes en base a los días trabajados y/o incapacidades que se dieron en el periodo a enterar.

La Empresa Empleadora es obligada solidaria del trabajador en virtud de que tiene la obligación de realizar el pago de la Aportación Patronal y del Descuento de Nómina a través del sistema bancario. Este proceso se maneja de forma electrónica a través del SUA (Sistema Único de Autodeterminación). El uso del SUA como medio de pago es obligatorio, sólo las Empresas Empleadoras con menos de 5 trabajadores, pueden optar por el uso de la cédula de determinación como medio de pago ante las entidades bancarias.

Una vez recibido el pago por la institución bancaria correspondiente, ésta envía: (i) los fondos a las cuentas de INFONAVIT en Banco de México, y (ii) la información individualizada de los pagos recibidos a Procesar, S.A. de C.V. para su concentración y envío al INFONAVIT conforme al calendario pactado.

Una vez recibidos los pagos y la información por el INFONAVIT, éstos son verificados internamente y conciliados con Banco de México y Procesar, S.A. de C.V. Acto seguido, se lleva a cabo la aplicación de la Aportación Patronal, la cual se transfiere a la subcuenta de vivienda del trabajador o, en caso de existir un crédito hipotecario, a la amortización de dicho crédito junto con el Descuento de Nómina.

Los pagos no efectuados por las Empresas Empleadoras de las Aportaciones Patronales y Descuentos de Nómina, respecto a trabajadores formalmente empleados son detectados a través de los procesos de conciliación bimestral y registrados como una cuenta por cobrar del INFONAVIT frente a la Empresa Empleadora. El INFONAVIT notifica lo anterior a la Empresa Empleadora y le requiere aclarar el pago correspondiente, o bien, realizarlo dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes. Si en dicho plazo la Empresa Empleadora no realiza la aclaración o el pago correspondiente, entonces se procede a contabilizar como crédito fiscal y se inicia el proceso administrativo de ejecución contra la Empresa Empleadora, mediante el cual se garantiza el adeudo con bienes o con la intervención de las cuentas de cheques de dicha empresa. Aún y cuando el Deudor Hipotecario no necesariamente ha incumplido en su pago, el crédito se clasifica como ROA vencido bajo estas circunstancias.

##### **Régimen Especial de Amortización (“REA”)**

Se clasifica en este régimen a los acreditados que han perdido su relación laboral de acuerdo a lo reportado por el IMSS. Dado que no existe Empresa Empleadora que realice el Descuento en Nómina, el acreditado deberá efectuar el pago de la amortización de su crédito. En este caso,

se le entrega un estado de cuenta por correo en su domicilio que funcionará como medio de pago y dicho pago podrá ser realizado en cualquiera de los bancos autorizados por el INFONAVIT. En este caso, el Deudor Hipotecario debe pagar un factor mayor para cubrir la porción de la Aportación Patronal que previamente realizaba la Empresa Empleadora.

### **Cobranza Social**

En el año 2005 el INFONAVIT redefinió la forma de operar la Cobranza a través del Modelo de Cobranza que incluye: Cobranza Ordinaria, Cobranza Social y Cobranza Especializada.

A. La Cobranza Ordinaria se refiere al descuento en nómina de los trabajadores y al pago patronal.

B. La Cobranza Social, que antes comprendía 4 etapas (*Cobranza Preventiva, Cobranza Administrativa, Recuperación de Cartera, Conciliación*) las cuales englobaban los siguientes criterios:

1) *Cobranza Preventiva*: reduce el riesgo de deterioro del portafolio e incentiva la cultura de pago de los acreditados.

2) *Cobranza Administrativa*: maximiza e incrementa el flujo promedio por cuenta REA, evitando el paso de créditos a cartera vencida.

3) *Recuperación de Cartera*: dirigida a los créditos con más de 3 moras y a aquellos que presenten falta de capacidad de pago (esencia de la cobranza social).

4) *Conciliación*: Su labor es hacer el último intento para cerrar una solución definitiva con un convenio privado, asegurando un trato digno, respetuoso y conciliador. Esta etapa, cuya atención se desarrolla en las Delegaciones Regionales del INFONAVIT, está siendo sustituida por la utilización de medios de justicia alternativa. El INFONAVIT ha suscrito convenios de colaboración con diversos Centros de Justicia Alternativa que dependen del Poder Judicial de cada Estado. Los convenios que en ellos se suscriben entre el INFONAVIT y los Deudores Hipotecarios tienen fuerza legal y pueden ser ejecutados rápidamente.

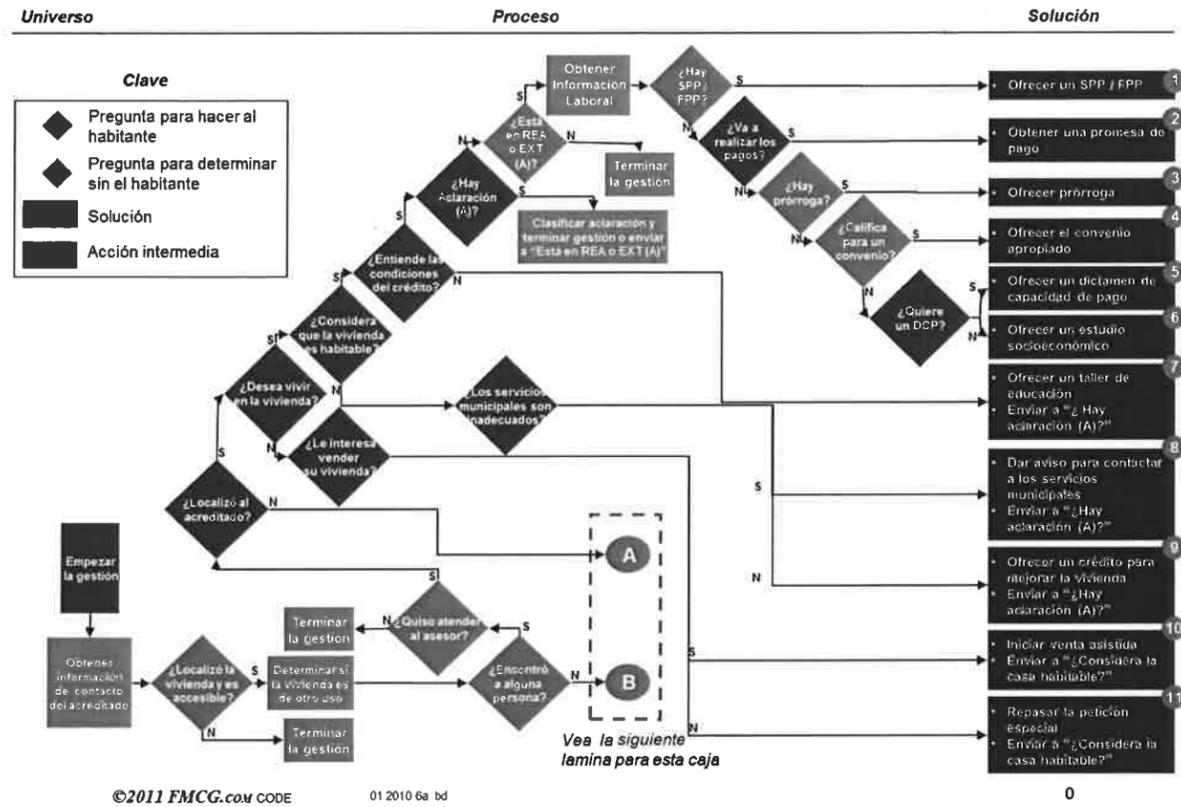
Dicho esquema fue modificado durante el año 2011, en el cual el INFONAVIT implementó un nuevo modelo de gestión de cartera que comprende las cuatro etapas de la Cobranza Social y la Cobranza Judicial. Dicho modelo se implementó a nivel nacional durante el 2012 y está basado en dos líneas de acción:

- Gestión a través de telefonía celular, la cual permite:
  - Recibir la asignación de cuentas directamente en el teléfono celular;
  - Ofrecer los productos de Garantía INFONAVIT vía teléfono celular;
  - Evitar papeleo en proceso;
  - Tener certeza vía GPS de que se visitó la vivienda y contactó al acreditado;
  - Resolver la problemática de los acreditados en una sola visita; y
  - Tener cobertura de gestión móvil en todo el país.
  
- Ruta de Solución: La ruta de solución es una metodología de gestión de la cuenta, que nos permite:
  - Asesorar al acreditado y solucionar con la mejor opción, vía un árbol de decisiones;

- Dictaminar de manera correcta la cuenta, como puede ser una vivienda deshabitada; y
- Tener información documentada de la cuenta.

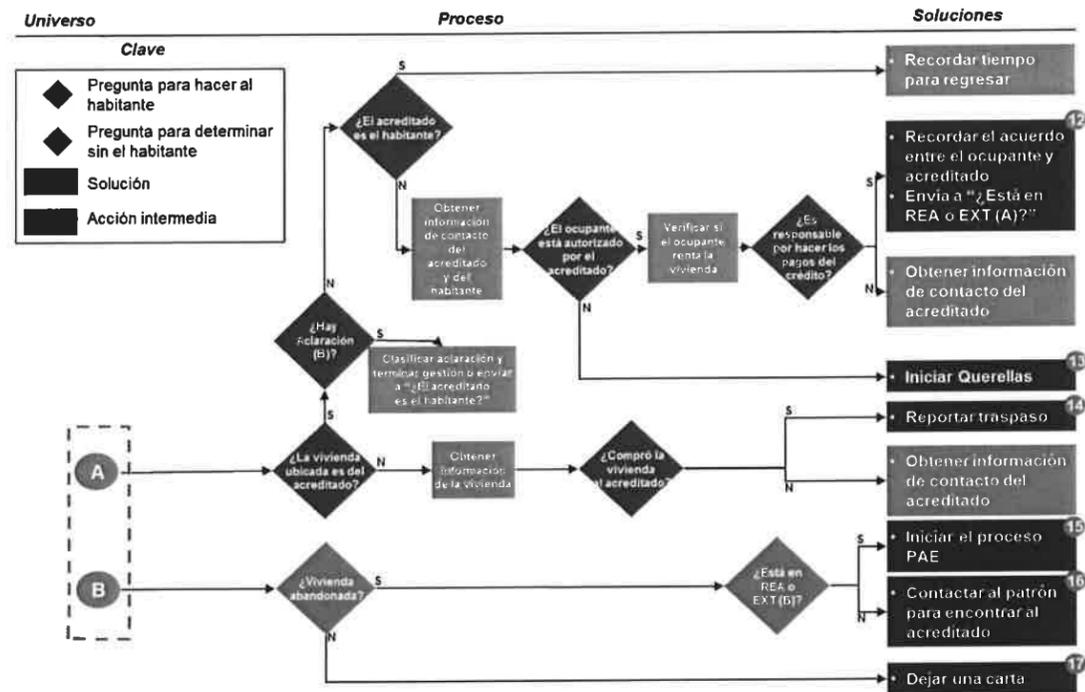
**Ruta de solución cobranza Social.**

La nueva versión del árbol sigue la misma lógica que la anterior, pero permite dar la salida adecuada a excepciones y capturar más información relevante



*Handwritten signature or mark.*

## Ruta de Solución y Gestión Móvil



©2011 FMCG.com CODE 01 2010 6a bd

1

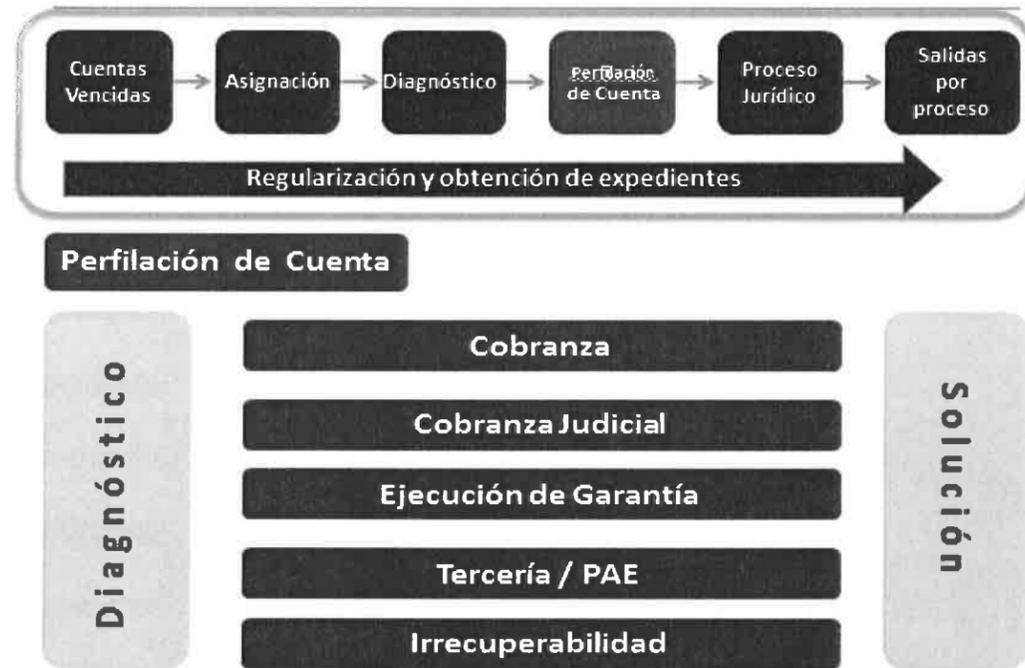
La gestión a través de los dispositivos móviles ha permitido contar con medidores sobre las gestiones realizadas por los despachos de cobranza, de modo que puede medirse la eficiencia en la recuperación y cobranza de la cartera asignada a cada uno de los despachos, así como validar la veracidad de dicha gestión mediante la geo localización, lo que permite verificar que el domicilio de la garantía coincida con la ubicación donde se realizó la visita domiciliar por parte de los gestores.

La geo posición también ha abierto la posibilidad de asignar la cartera a los despachos de acuerdo a su geo localización, asignando cuentas a través de polígonos, lo que permite que las cuentas a gestionar se concentren en posiciones cercanas a los centros de operación de dichos despachos, mejorando la distribución y logística de asignación de cuentas a ser visitadas, y disminuyendo el número de casos que no se gestionan por los altos costos que generan cuentas que se encuentran dispersas.

C. Finalmente, la Cobranza Especializada tiene las siguientes características: es posterior al proceso de Cobranza Social y en general se inicia transcurridos más de 8 meses del incumplimiento de pago. Asimismo, las viviendas pueden estar abandonadas o invadidas, por lo que la Cobranza Especializada se dedica principalmente a resolver de manera definitiva la situación de los créditos, con el objetivo de diagnosticar y canalizar de forma adecuada una solución bajo las siguientes alternativas: procesos de cobranza judicial, cobro extrajudicial a través de la mediación o a través de algún órgano conciliador, ejecución de sentencia,

procedimiento administrativo de ejecución (PAE), tercería o integración de expedientes o quebrantos.

#### Ruta de solución cobranza Especializada.



#### Cobranza administrativa y extrajudicial

Desde la celebración del contrato de crédito se asesora al acreditado sobre los beneficios de mantenerse al corriente, las consecuencias de no hacerlo y de los posibles beneficios contenidos en la ley del INFONAVIT y en el mismo contrato. Con base en la información sobre movimientos afiliatorios presentados en el IMSS, se identifica a los acreditados que han perdido la relación laboral, quienes son contactados vía telefónica y/o a través de los despachos de cobranza preventiva a efecto de reiterarles la asesoría ya mencionada, y apoyarles en el otorgamiento de una prórroga, la reclamación de la Garantía Genworth o de los beneficios del Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, o de alguna otra forma para que mantengan al corriente en sus pagos.

En este segmento se promueven y aplican los esquemas de recompensa a acreditados cumplidos. Desde la implantación de este programa en junio de 2006 a diciembre de 2012, se han entregado 308,881 (trescientos ocho mil ochocientos ochenta y un) recompensas a igual número de acreditados, por un valor de \$1,486,000,000.00 (mil cuatrocientos ochenta y seis millones de pesos 00/100 M.N.).

Por lo que respecta a las primeras omisiones de pago, el procedimiento para el cobro de créditos no pagados en una o más mensualidades, se realiza a través de llamadas telefónicas y visitas domiciliarias a través de despachos externos de Cobranza. Adicionalmente, el INFONAVIT cuenta con la infraestructura de un centro de atención telefónica denominado Infonatel a través del cual se reciben llamadas para atender aclaraciones y brindar información y asesoría a derechohabientes y acreditados del INFONAVIT.

Durante la gestión de cobranza el despacho diagnostica la cartera, lo cual le permite al INFONAVIT evaluar aquellos asuntos que presentan problemas de pago, pero que tienen la voluntad de regularizar su situación, y en estos casos es posible otorgarles un apoyo de acuerdo a los programas autorizados. Entre estos programas se encuentran los de reestructuración del crédito, mediante los cuales es posible ofrecer a los acreditados la reducción de sus factores de pago mensuales, con el beneficio sujeto a que se realice el pago. La formalización de la reestructura se da mediante la firma de un convenio que el acreditado suscribe con el INFONAVIT. Durante 2012, se otorgaron 319,192 reestructuras.

### **Cobranza Judicial**

Si, a pesar de los procesos de cobranza mencionados anteriormente, la cuenta continúa sin reflejar pago, se da inicio al proceso de integración del expediente para demanda que es canalizado a despachos jurídicos externos, quienes se encargarán de realizar la cobranza judicial.

Durante la cobranza judicial se busca solucionar los asuntos en el menor tiempo posible, para lo cual se ofrece al demandado la posibilidad de firmar un convenio judicial con el apoyo de una reestructura, antes de llegar a una adjudicación del inmueble.

A partir de agosto de 2003 el INFONAVIT estableció un proceso mejorado de recuperación de cartera por la vía judicial, que ha permitido demandar a los titulares de más de 403,759 créditos a diciembre del 2012, de los cuales 6,002 se demandaron entre los años 1996 a 2003. Los 397,757 restantes se demandaron, de agosto 2003 a la fecha de corte de la información. Las mejoras se orientaron a establecer sistemas de control de la asignación y seguimiento de asuntos, contratar despachos de mayor capacidad y cobertura mediante concursos, pago de aranceles por etapas procesales, e incentivos por pronta solución. Este esfuerzo en la Cobranza judicial, se refleja en que de las 403,759 demandas interpuestas 252,763 ó un 62% ya fueron solucionadas. De estas, hay 83,520 cuentas liquidadas por diversas gestiones. Es importante destacar que tanto el proceso de administración de cartera y el proceso interno de control de la Cobranza administrativa, extrajudicial y judicial, entre otros, están certificados bajo la norma ISO-9001:2000, según certificado ER-1488/2002 emitido por la Asociación Española de Normalización y Certificación de fecha 25 de noviembre de 2002. A la fecha se han cumplido con las visitas de mantenimiento de la certificación.

El Modelo de Cobranza Social incluye también acciones dirigidas a cubrir las contingencias que puedan impactar en la recuperación de los créditos, para lo cual se han venido implantando diversas modalidades.

Durante el 2012 la recuperación de garantías por la vía fiscal para aquellas viviendas que se encuentran deshabitadas por el acreditado y donde no se ha recibido pago, ha generado una solución eficiente debido a la incorporación de todos los estados de la república bajo convenios de colaboración firmados, lo que ha permitido recuperar 26,157 viviendas mediante este proceso durante el 2012 y un total de 39,239 viviendas desde el inicio del programa.

Durante el 2011 se consolidó e implantó en los estados de la República Mexicana donde la ley prevé la mediación pública, procesos en los que nos acercamos a los deudores hipotecarios para acordar convenios adecuados que resuelvan la problemática del acreditado y a la viabilidad financiera del Instituto para poder regularizar su situación de pago, en este canal se han resuelto 4,193 créditos.



#### Estudios Socioeconómicos.

Otra de las acciones en que se apoya el modelo de cobranza social, es la práctica de estudios socioeconómicos. En los casos en que existe voluntad de pago pero el acreditado por cuestiones de salud propias o de sus dependientes económicos, presenta una disminución importante en su capacidad de pago, se recurre a la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM así como otras instituciones académicas Estatales que apoyan al Infonavit en la práctica de estudios socioeconómicos para determinar la capacidad real de pago del acreditado.

Durante el 2012 se incrementaron los Estudios Socioeconómicos en el país, y específicamente en la cartera bursatilizada se obtuvo el siguiente resultado por delegación.

| Delegación      | Número de Estudios Socioeconómicos |
|-----------------|------------------------------------|
| AGUASCALIENTES  | 31                                 |
| BAJA CALIFORNIA | 171                                |
| BCS             | 15                                 |
| CAMPECHE        | 2                                  |
| CHIAPAS         | 19                                 |
| CHIHUAHUA       | 199                                |
| COAHUILA        | 26                                 |
| DF              | 116                                |
| DURANGO         | 96                                 |
| EDO MEX         | 1,194                              |
| GUANAJUATO      | 35                                 |

*Handwritten signature*

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| GUERRERO             | 10           |
| HIDALGO              | 141          |
| JALISCO              | 122          |
| MICHOACAN            | 27           |
| MICHOACAN            | 18           |
| MORELOS              | 15           |
| NUEVO LEON           | 915          |
| OAXACA               | 1            |
| PUEBLA               | 35           |
| QUERETARO            | 20           |
| QUERETARO            | 4            |
| QUINTANA ROO         | 19           |
| SINALOA              | 304          |
| SLP                  | 65           |
| SONORA               | 874          |
| TABASCO              | 5            |
| TAMAULIPAS           | 84           |
| TLAXCALA             | 6            |
| VERACRUZ             | 4            |
| VERACRUZ             | 3            |
| YUCATAN              | 9            |
| ZACATECAS            | 90           |
| <b>Total general</b> | <b>4,675</b> |

#### Índice de Excelencia en el Servicio (INEX)

Se implementó el índice de excelencia en el servicio el cual contempla la medición continua del servicio que ofrecen los proveedores del Infonavit Ampliado, los cuales atienden a más del 90% de los servicios del Instituto, permitiendo una competencia sana y la profesionalización entre los prestadores de servicios.

Dentro de los beneficios se tienen la asignación de trabajo a despachos, valuadores, desarrolladores, notarios, asesores o verificadores de obra, la cual se realiza de manera transparente y de acuerdo a la evaluación obtenida por el prestador del servicio, otorgando más trabajo al que tenga mejor eficiencia considerando su capacidad instalada, calidad en el servicio otorgado y desempeño.

Internamente permite contar con un modelo que garantiza una cartera de proveedores confiables, así como contar con herramientas para la gestión del proveedor y la toma de decisiones, mediante la adecuada estandarización de la medición del servicio otorgado.

#### 5. Aspectos Legales del Cobro

Los ordenamientos legales que regulan la ejecución de garantías para los adeudos por Créditos Hipotecarios en México y del INFONAVIT, además del contrato de crédito con garantía hipotecaria, son los siguientes:

- Código de Civil para el Distrito Federal y Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.
- Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de la República Mexicana.
- Ley del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa
- Ley del INFONAVIT.
- Ley Federal del Trabajo.

## **6. Seguros sobre los Inmuebles**

El Administrador, por cuenta del Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada Inmueble, un seguro contra daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo, entre otros, daños por incendio, terremoto, movimiento de subsuelo, explosión, inundación, erupción volcánica y caída de aeronaves) que señale, con respecto al pago de la indemnización total bajo dicho seguro, al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario. Los riesgos cubiertos, el monto de las coberturas y los términos y condiciones de dicho Seguro deberán ser, en todo momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los seguros contratados por el INFONAVIT para la cobertura de los inmuebles que garantizan su propia cartera hipotecaria. Cualquier pago relacionado con indemnizaciones parciales bajo dichos Seguros (por daños de menor cuantía a los Inmuebles) deberán ser aplicados a la reparación de los Inmuebles de conformidad con las políticas y procedimientos vigentes del Administrador.

Los montos que por concepto de indemnización total sean recibidos por el Administrador bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberán ser depositadas en la Cuenta del Fideicomiso hasta por el monto del saldo insoluto del Crédito Hipotecario respectivo (más los intereses devengados y no pagados), el remanente, si lo hubiere, será entregado al Deudor Hipotecario respectivo.

El Administrador llevará, en relación a cada Crédito Hipotecario, el registro del monto de cualquier indemnización total o parcial que se reciba en relación con los Seguros sobre Inmuebles y la descripción de la forma en la que dichos montos fueron aplicados.

En el caso de que el Administrador reciba los montos necesarios de los Deudores Hipotecarios o estando obligado a pagar dichas primas como un Gasto de Cobranza, no haga el pago oportuno de las mismas a la Aseguradora, será directamente responsable ante el Patrimonio del Fideicomiso por el monto total de los daños no cubiertos en el caso de un siniestro que ocurra durante el periodo en el que las pólizas de Seguros no estuviesen vigentes.

Desde su creación, el INFONAVIT ha mantenido la política institucional de cubrir a las viviendas contra daños por fenómenos de la naturaleza. Entre los años 1973 y 1981 el INFONAVIT contrataba los servicios de aseguramiento de una compañía de seguros. Posteriormente, con base en la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, entre los años 1981 y 1999 se implementó un servicio propio de administración de siniestralidad. De manera consistente, de 1999 a la fecha se han contratado los servicios de aseguradoras para cubrir el portafolio hipotecario con daños.

Desde el año 2010, el INFONAVIT, en búsqueda del mejor esquema de cobertura, participa en la cobertura de los siniestros tomando las primeras pérdidas a través de un esquema de deducibles que están a cargo del propio INFONAVIT.

Con base a los reportes proporcionados por las aseguradoras se tienen las siguientes cifras de afectaciones sufridas durante los últimos dos años:

| Vigencia                     | Monto de la siniestralidad <sup>1</sup> |
|------------------------------|---|
| Julio 2006 a<br>Octubre 2007 | \$ 229,861,959                          |
| Octubre 2007 a<br>Julio 2009 | \$ 166,968,535                          |
| Julio 2009 a<br>Julio 2010   | \$ 122,626,673                          |
| Julio 2010 a<br>Mayo 2011    | \$ 205,439,766                          |
| Mayo 2011 a<br>Mayo 2012     | \$ 75,737,914                           |
| Mayo 2012 a<br>Octubre 2012  | \$ 16,084,867                           |

<sup>1</sup> Incluye monto pagado, gastos de ajuste y monto pendiente de pago

## 7. Contrato de Seguro de Protección de Pagos

### A) Autorización para la celebración del Contrato de Seguro de Protección de Pagos

La Subdirección General de Planeación y Finanzas del INFONAVIT, mediante el acuerdo número 23-SGPF-CR/06 de fecha 26 de junio de 2006, autorizó la licitación abierta número 07-SGPF-06, para la contratación de una póliza de seguro de protección de pagos. Dicha Subdirección, con fecha 25 de agosto de 2006, emitió fallo favorable a la empresa GE Seguros, S.A. de C.V., y en consecuencia, adjudicó a dicha empresa el contrato respectivo para la contratación de la póliza de seguro de protección de pagos que ampara la Garantía Genworth, toda vez que dicha empresa reúne las condiciones legales y técnicas requeridas para prestar este tipo de servicios.

Mediante oficio número 366-110/08.-731.1/33939 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2009, se acordó la modificación de la autorización otorgada el 4 de marzo de 1992 mediante oficio 102-E-366-DGSV -I-B-a-190 para constituirse y operar como una institución de seguros, a fin de reflejar la reforma a la cláusula tercera de los estatutos sociales GE Seguros, S.A. de C.V., consistente en la modificación de su denominación social por la de Genworth Seguros México, S.A. de C.V.

### B) Objeto del Contrato de Seguro de Protección de Pagos

El objeto del Contrato de Seguro de Protección de Pagos es proporcionar un seguro de desempleo involuntario para los Deudores Hipotecarios.

Genworth, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Protección de Pagos y a la póliza que ampara dicho seguro, se obliga a cubrir al INFONAVIT en su carácter de beneficiario de la póliza y en caso de desempleo involuntario de cada Deudor Hipotecario, hasta 6 (seis) amortizaciones mensuales bajo cada Crédito Hipotecario, durante los primeros 5 años de su vigencia. El Contrato de Seguro de Protección de Pagos no otorga cobertura sobre los eventos que no son considerados desempleo involuntario conforme al inciso E) siguiente.

C) Período de Cobertura

El Contrato de Seguro de Protección de Pagos, estuvo vigente por 24 meses contados a partir de que Genworth emitió el primer certificado individual al amparo de la póliza, durante ese periodo, todos los Créditos Hipotecarios originados por el INFONAVIT fueron registrados para que cada uno de ellos contara con la Garantía Genworth.

Para llevar a cabo el registro de los Créditos Hipotecarios en la Garantía Genworth, mensualmente y por un período de dos años, se envía a Genworth un archivo electrónico con la información de cada Crédito Hipotecario originado durante la vigencia del Contrato de Seguro de Protección de Pagos. Por cada Crédito Hipotecario incorporado a la cobertura, Genworth emitió certificados individuales.

La Garantía Genworth se encuentra en vigor a partir de la originación de cada Crédito Hipotecario y únicamente durante los primeros cinco años de su vigencia.

D) Procedimiento de Reclamación y Pagos

Las reclamaciones bajo el Contrato de Seguro de Protección de Pagos pueden ser presentadas por los Deudores Hipotecarios o por el INFONAVIT, a través de la Subdirección General de Hipotecaria Social.

Reclamaciones presentadas por los Deudores Hipotecarios.

Los Deudores Hipotecarios podrán iniciar el proceso de reclamación por cualquiera de los siguientes medios:

- a) Vía telefónica, comunicándose al centro de atención del INFONAVIT o de Genworth.
- b) Acudiendo al Centro de Servicio INFONAVIT (CESI) más cercano a su domicilio.
- c) Ingresando al sitio de Internet del INFONAVIT o de Genworth.
- d) Enviando un correo electrónico a Genworth

Antes de solicitar el llenado del formato de reclamación, el INFONAVIT o Genworth, según sea el caso, validará la vigencia de la póliza, que el Deudor Hipotecario cuente con períodos de pago disponibles, es decir que no se hayan llevado a cabo el pago de las 6 mensualidades que ampare la póliza.

El Deudor Hipotecario deberá completar el formato de reclamación, firmarlo y enviarlo a Genworth, adjuntando copia simple de alguno de los siguientes documentos:

- a) Carta liquidación,
- b) Cheque de indemnización,
- c) Copia del finiquito, o
- d) Copia de la sentencia que declare el despido injustificado.

El Deudor Hipotecario tendrá que enviar el formato de reclamación junto la documentación mencionada, por cualquiera de los siguientes medios:

- a) Vía facsímil al número de fax de Genworth,
- b) Comunicándose al centro de atención del INFONAVIT,
- c) Vía correo electrónico a la dirección: [seguro-proteccion@genworth.com](mailto:seguro-proteccion@genworth.com), o
- d) Vía el Centro de Servicio INFONAVIT (CESI) más cercano a su domicilio.

Por cada evento, los Deudores Hipotecarios deberán presentar y enviar un formato de reclamación, debidamente completado y firmado, adjuntando la documentación comprobatoria correspondiente.

Genworth deberá dar respuesta a todas aquellas reclamaciones recibidas por parte de los Deudores Hipotecarios, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la documentación.

#### E) Reclamaciones presentadas por el INFONAVIT

El INFONAVIT a través de la Subdirección General de Hipotecaria Social podrá presentar a Genworth la reclamación del pago por concepto de desempleo involuntario, mediante el envío del formato de reclamación y la documentación comprobatoria mencionada en el apartado anterior, a través de medios electrónicos.

Genworth deberá dar respuesta a todas aquellas reclamaciones recibidas por parte del INFONAVIT, en un plazo no mayor a 2 (dos) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la documentación.

#### F) Pagos

Los pagos que procedan respecto de las reclamaciones que Genworth reciba y haya considerado como válidas, se realizarán mediante transferencia electrónica a la cuenta del INFONAVIT, a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al fin del mes calendario correspondiente, cada pago será identificado por el número de crédito asignado.

Genworth enviará por medios electrónicos al INFONAVIT el resumen de los pagos recibidos por concepto de indemnización bajo la Garantía Genworth, indicando el monto pagado, el número de crédito y el número de reclamación.

El INFONAVIT contará con un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del resumen antes mencionado, para enviarle, vía electrónica, a Genworth, el correspondiente acuse de recibo.

Todo pago bajo la Garantía Genworth, se llevará a cabo hasta la primera de las siguientes fechas, la que ocurra primero:

a) La fecha en que el Deudor Hipotecario sea dado de alta ante el Instituto Mexicano del Seguro Social cumpliendo con los requisitos de elegibilidad señalados en las condiciones generales de la Garantía Genworth.

b) Deje de presentar la constancia actualizada de baja ante el Instituto Mexicano del Seguro Social.

c) La fecha en que Genworth haya pagado las prestaciones máximas contratadas indicadas en la carátula de la póliza.

d) La fecha de término del Crédito Hipotecario.

En ningún caso se pagarán intereses causados por la mora del acreditado salvo los casos estipulados en la póliza.

#### G) Exclusiones

No se considera en desempleo involuntario a los Deudores Hipotecarios que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando el Deudor Hipotecario cese o renuncie voluntariamente en el trabajo, o abandone la fuente de trabajo, o sea despedido por causa imputable a él.
  - b) Cuando su relación laboral se extinga por haber llegado el Deudor Hipotecario a la edad en que pueda jubilarse ya sea por disposición de la ley, o por contrato de trabajo.
  - c) Cuando el contrato de trabajo se extinga por despido declarado legalmente procedente.
  - d) Cuando el contrato de trabajo se extinga por expiración del tiempo convenido y/o finalización de la obra o servicio objeto del contrato.
  - e) Cuando el contrato de trabajo se extinga como consecuencia de programas anunciados (recorte de personal) por las Empresas Empleadoras, previos a la fecha de contratación de la Garantía Genworth.
  - g) Participar en paros, disputas laborales o huelgas que sean declaradas ilegales o inexistentes por la autoridad laboral.
- H) Cifras del Seguro de Protección de Pagos al cierre del año 2012.

Al cierre de diciembre del 2012 se tienen las siguientes cifras correspondientes al Seguro de Protección de Pagos:

| Año  | Monto de la siniestralidad pagada<br>\$ |
|------|---|
| 2007 | 18,455,538.54                           |
| 2008 | 52,553,454.86                           |
| 2009 | 167,839,947.12                          |
| 2010 | 109,462,425.33                          |
| 2011 | 73,226,379.54                           |
| 2012 | 33,390,411.30                           |

#### 8. Fondo de Protección de Pagos

##### A) Antecedentes.

- En la sesión ordinaria número 690, celebrada el 29 de octubre de 2008, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT tomó la Resolución RCA-2386-10/08, mediante la cual se aprobó la creación de un fondo para la cobertura de riesgos de desempleo, que estará constituido con las aportaciones periódicas de los trabajadores que ejerzan su crédito entre los años 2009 y 2010.
- En la sesión antes referida, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT tomó la Resolución RCA-2387-10/08, mediante la cual se aprobaron modificaciones al texto de las reglas Sexta, Décima Octava, Vigésima Sexta y Trigésima Primera, de las "Reglas para el Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

Derivado de lo anterior, la Regla Sexta ahora establece lo siguiente:

**“SEXTA.** En todos los casos, al formalizarse los créditos, deberá constituirse hipoteca en primer lugar a favor del Instituto y otorgarse una cobertura de protección de pagos del crédito.

La cobertura a que se refiere el párrafo anterior deberá otorgarse mediante seguros de protección de pagos que los trabajadores contraten al efecto o mediante un fondo que los trabajadores constituyan con aportaciones de su propio peculio para tal fin.

El H. Consejo de Administración emitirá los lineamientos que establezcan las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de los seguros de protección de pagos o la cobertura que le proporcione el fondo.”

- Por su parte, en el último párrafo de la Regla Vigésima Sexta antes mencionada, determina que:

*“Sin perjuicio de lo antes dispuesto y por instrucción de los trabajadores, el Instituto incorporará en el importe de la cuota mensual de amortización, el importe de la aportación mensual que los propios trabajadores deban efectuar al fondo a que se hace referencia en la Regla Sexta para el efecto de mantener debidamente otorgada su correspondiente cobertura.*

- Mediante resolución RCA-2460-01/09, tomada por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT en su Sesión Ordinaria número 693, de fecha 28 de enero de 2009, se facultó al Comité de Riesgos para que estudiara y aprobara, en su caso, la propuesta de *Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* (en lo sucesivo, los “Lineamientos”).
- Durante la sesión 016 del Comité de Riesgos, celebrada el 20 de febrero de 2009, fueron aprobados los Lineamientos, los cuales prevén la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo la administración del fondo, cuyo Comité Técnico deberá integrarse con al menos tres funcionarios del INFONAVIT y sus respectivos suplentes, los cuales serán designados por el Director General del Instituto, señalando cuál de ellos presidirá el Comité Técnico.
- Con fecha 18 de septiembre de 2009, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, como Fideicomitente, celebró con HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciaria, el Contrato de Fideicomiso de Administración número F/261459, en virtud del cual se constituyó el Fondo de Protección de Pagos.

#### B) Alcance

El Fondo de Protección de Pagos cubre a aquellos créditos hipotecarios originados a partir de 2009. Desde esa fecha, todos los créditos que otorga el Instituto cuentan con el Fondo de Protección de Pagos, es decir, es aplicable a todos los productos de crédito que ofrece el INFONAVIT.

#### C) Características

- El acreditado realiza aportaciones equivalentes al 2% del pago REA mientras cuenta con relación laboral (factor ROA + el 2% de su factor REA).

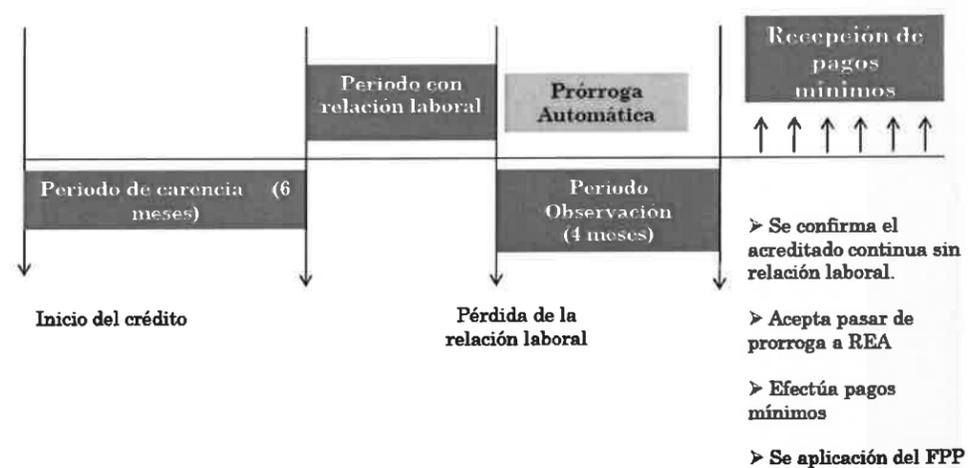
- Aplica para créditos originados a partir de enero de 2009.
- Cubre toda la vida del crédito.
- Se complementa el 100% del pago (máximo 12 meses, mínimo 2 meses).
- Reinstalación cada 5 años.
- Deben transcurrir mínimo 6 meses con relación laboral contados a partir del otorgamiento del crédito (el "Periodo de Carencia") más 4 meses de desempleo (el "Periodo de Espera") para ser sujeto a los Beneficios.
- Si durante el periodo de carencia pierde el empleo, se aplica la prórroga automática de manera tradicional y utilizará el Fondo de Protección de Pagos en un evento futuro de pérdida de empleo.

#### D) Aplicación del Beneficio

El beneficio del Fondo de Protección de Pagos, aplicará cuando:

- La pérdida de relación laboral sea posterior al Periodo de Carencia;
- Continúe en estado de Desempleo durante el Periodo de Espera;
- El beneficio se otorga mensualmente mientras el Acreditado permanezca en el estado de desempleo, cubra su aportación complementaria y siempre que no se supere el número de pagos del beneficio a que tenga derecho;
- El número máximo de pagos que se efectúen por concepto de beneficios será el que establezca el Comité Técnico para cada acreditado (actualmente son 6 amortizaciones del crédito en un lapso de 5 años); y
- Los pagos pueden ser consecutivos o interrumpidos por diferentes periodos de desempleo durante el período de protección. En cada evento de desempleo será necesario cumplir el Periodo de Espera.

## Aplicación



Para que un acreditado se encuentre en posibilidad de acceder a los Beneficios del Fondo de Protección de Pagos, sin excepción alguna, deberá, entre otras:

- Haber realizado la aportación complementaria para recibir cada uno de las amortizaciones que por concepto de beneficios corresponda.
- Estar al corriente en sus aportaciones.
- Estar al corriente en sus pagos de amortización.
- Haber transcurrido el Periodo de Carencia.
- Haber transcurrido el Periodo de Espera.
- No tener una relación formal de trabajo.
- No haber agotado el número de pagos máximo de protección a que tiene derecho en el quinquenio en que ocurrió el evento de desempleo.
- Cuando el acreditado incumpla con cualquiera de los requisitos anteriores, procederá la suspensión del otorgamiento de los beneficios.

### E) Exclusiones

- Cuando se cumpla con el límite de 6 beneficios por un mismo evento de pérdida de relación laboral.
- Cuando recupere la relación laboral.
- Si el crédito alcanza una morosidad de 30 días será motivo para suspensión de beneficios.
- Si el acreditado firma un convenio de reestructura.



- Cuando la relación laboral del Deudor Hipotecario se extinga por haber alcanzado una pensión por jubilación, incapacidad e invalidez por disposición de ley o por contrato individual o colectivo de trabajo.
- En casos de huelga.

F) Término del beneficio

- Cuando se cumpla con el límite de 6 beneficios consecutivos por un mismo evento de pérdida de relación laboral o con el límite máximo de 6 meses cada 5 años. Estos valores son referencias que se pueden ajustar a petición del Comité Técnico del Fondo de Protección de Pagos.
- Cuando recupere la relación laboral.
- Si el acreditado firma un convenio de reestructura.
- Cuando opere la liberación de los gravámenes pendientes de amortización, en los términos del artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.

Al término del periodo que comprenda la protección del pago, se debe considerar lo siguiente:

- El acreditado se deberá reincorporar al pago directo de su crédito por el importe del 100% de su factor REA.
- Cuando los beneficios a que se tenga derecho que no se soliciten o que no proceda su aplicación durante la etapa de Desempleo correspondiente, prescribirán a favor del Fondo.

G) Esquema Descriptivo

| Concepto                        | Cobertura  | Concepto                                      | Cobertura  |
|---------------------------------|--|---|--|
| <b>Riesgo cubierto</b>          | Desempleo  | <b>Periodo de carencia</b>                    | 6 meses  |
| <b>Beneficio</b>                | De 6 pagos de amortización. Se complementa el 100% del pago de amortización siempre que el acreditado haga el pago mínimo. | <b>Periodo de cobertura</b>                   | Toda la vida del crédito   |
| <b>Reinstalación</b>            | El beneficio se reinstala cada 5 años y nuevamente tendrá derecho al mismo número de mensualidades                         | <b>Beneficiarios</b>                          | En la primera fase los créditos originados a partir del año 2009. Para estos créditos la cobertura es obligatoria. |
| <b>Aportación al fondo</b>      | Bimestral durante la vida del crédito.   | <b>Comprobación para obtener el beneficio</b> | Haber hecho el pago mínimo y confirmación de aceptación de pasar de Prórroga a REA.                                |
| <b>Importe de la aportación</b> | 2% del pago bimestral  | <b>Administración</b>                         | Auto administrable o transferencia a aseguradora   |
| <b>Pago mínimo</b>              | Factor de pago:<br>- menor a 1.179: \$207.59<br>- mayor a 1.179 y menor a 2.358: \$404.26<br>- mayor a 2.358: \$622.78     | <b>Dividendos</b>                             | No existen, se aplica un ajuste de aportación anual o modificación del beneficio.                                  |
| <b>Periodo de espera</b>        | 4 meses. El pago es retroactivo al mes donde ocurrió el siniestro.   | <b>Periodo entre reclamaciones</b>            | 6 meses con relación laboral continua.   |
|                                 |  | <b>Requisitos</b>                             | Estar al corriente en sus pagos de amortización.   |

H) Cifras del Fondo de Protección de Pagos al cierre del año 2012

Al cierre del 2012 se tienen las siguientes cifras correspondientes al Fondo de Protección de Pagos:

| Concepto                           | Cifra        |
|------------------------------------|--------------|
| Monto del beneficio pagado         | \$67,860,727 |
| Número de acreditados beneficiados | 47,975       |

**9. Pago por muerte o incapacidad total permanente, incapacidad parcial permanente del 50% o más, o invalidez definitiva**

Se trata de un esquema de autoseguro. Las reservas para hacer frente a la siniestralidad son determinadas actuarialmente por un actuario externo. Se cubren los saldos insolutos pendientes de amortización a la fecha del siniestro en los términos del artículo 145 de la Ley Federal de Trabajo y el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT. Cabe señalar que el costo de aseguramiento es a cargo del INFONAVIT.

**f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores**

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

#### **IV. ADMINISTRACIÓN**

##### **IV.1 Auditores Externos**

Toda la información contenida en este Prospecto ha sido elaborada con base en información proporcionada por el INFONAVIT y Banamex, por lo que no se recurrió al uso de información de fuentes externas de información, ni a la declaración de expertos.

##### **IV.2 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses**

A la fecha no se han llevado a cabo Operaciones con Personas Relacionadas, ni existen Conflictos de Interés, según dichos términos se delimitan en el anexo N Bis 1, fracción II, inciso C), numeral 4, inciso b) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.



**V. PERSONAS RESPONSABLES**

**DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL INFONAVIT**

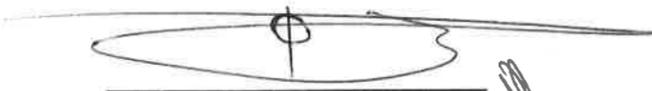
*"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.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



Mtro. Alejandro Ismael Murat Hinojosa  
Director General



Lic. Vicente Mendoza Téllez Girón  
Subdirector General de Planeación y Finanzas



Mtro. José Octavio Tinajero Zenil  
Subdirector General Jurídico

RB

**DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DE BANAMEX**

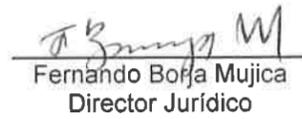
*"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.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



Ernesto Torres Cantú  
Director General



Christopher Michael Robinson  
Director de Finanzas



Fernando Borja Mujica  
Director Jurídico

La presente hoja de firma corresponde al Prospecto del Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Infonavit Total 2013.

**DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO**

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."*



Nacional Financiera, S.N.C., Dirección Fiduciaria  
Lic. Juan Manuel Altamirano León  
Delegado Fiduciario

*La presente hoja de firma corresponde al Prospecto del Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Infonavit Total 2013.*

#### DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

*Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.”*



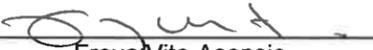
Francisco de Asís Vicente Romano Smith  
Apoderado legal de:  
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex

*La presente hoja de firma corresponde al Prospecto del Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Infonavit Total 2013.*



**DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL REPRESENTANTE COMÚN**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

  
Freya Vite Asensio  
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, INVEX Grupo Financiero  
Delegado Fiduciario

  
Pedro Izquierdo Rueda  
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, INVEX Grupo Financiero  
Delegado Fiduciario



**DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO**

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."*



Raz Guzmán, S.C.  
José Raz-Guzmán Castro  
Socio

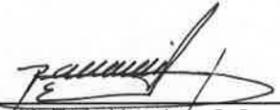


## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO DEL INFONAVIT

*"El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 14 de marzo de 2013 y 29 de febrero de 2012, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría en 2012 y las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en México en 2011.*

*Asimismo, manifiesto que he leído el presente prospecto y, basado en mi lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.*

*No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realizó, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados".*

  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,  
a través del C.P.C. Rony E. García Dorantes  
Auditor externo del INFONAVIT  
Socio y representante legal de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
Registro en la Administración General de  
Auditoría Fiscal Federal Núm. 14409

*La presente hoja de firma corresponde al Prospecto del Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios INFONAVIT Total 2013.*





**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176 P 1  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
Fax: + 01 (55) 55 20 27 51  
kpmg.com.mx

### DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ("INFONAVIT") al 31 de diciembre de 2010, y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen en el reporte anual del INFONAVIT por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") con fecha 30 de junio de 2011, respectivamente, el cual se incorpora por referencia en el presente prospecto de colocación relativo al programa para la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios constituido por el INFONAVIT con clave de pizarra CDVITOT por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados del INFONAVIT al 31 de diciembre de 2010, y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen en el reporte anual del INFONAVIT por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 presentado a la CNBV y a la BMV con fecha 30 de junio de 2011, el cual se incorpora por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 30 de marzo de 2011 de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados".

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**

  
C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz  
Socio

  
C.P.C. Jorge Evaristo Peña Tapia  
Apoderado

México, D.F. a 2 de Julio de 2013.

ANEXOS

13

Anexo A: Opinión Legal

A handwritten mark or signature, possibly the letter 'B', located at the bottom right of the page.

13 de agosto de 2013

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn  
México, D.F., C.P. 01020

Atención: L.C. María de Lourdes Abán Sánchez  
Directora General de Emisiones Bursátiles

Hacemos referencia al programa de certificados bursátiles fiduciarios (los "Certificados Bursátiles") implementado por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria (la "Emisora"), en su carácter de fiduciaria de cada uno de los fideicomisos irrevocables que se constituyen para llevar a cabo las distintas emisiones de Certificados Bursátiles al amparo de dicho programa, autorizado por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/7194/2013 de fecha 9 de agosto de 2013, por la cantidad de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el "Programa").

En relación con el Programa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (el "INFONAVIT") y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en último lugar de los distintos fideicomisos irrevocables que se celebrarán a efecto de realizar cada una de las emisiones al amparo del Programa, han solicitado nuestra opinión como abogados externos. En tal carácter, hemos revisado los documentos con base en los cuales se constituirá el Programa al amparo del cual se emitirán los Certificados Bursátiles, a efecto de rendir una opinión respecto de dicha documentación e información de conformidad con lo previsto en la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

En este sentido, hemos revisado:

a) Respecto de la existencia legal de la Emisora, del INFONAVIT y de Banamex:

Por lo que respecta a la Emisora hemos revisado (i) el acuerdo de fecha 28 de abril de 1934 mediante el cual se creó Nacional Financiera, Sociedad Anónima (hoy Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo) el cual fue protocolizado mediante la escritura pública número 13,672 de fecha 30 de junio de 1934, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Garcíadiego, titular de la notaría número 41 del Distrito Federal; y (ii) copia certificada de la escritura pública número 35,985 de fecha 9 de junio de 2004, otorgada ante la fe

del Licenciado Gabriel Benjamín Díaz Soto, notario público número 131 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 1,275 el 23 de junio de 2004, mediante la cual se nombró al Licenciado Juan Manuel Altamirano León como delegado fiduciario y apoderado para emitir y suscribir títulos de crédito.

Por lo que respecta al INFONAVIT hemos revisado (i) que es un organismo de servicio social creado por ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972; y (ii) copias certificadas de las escrituras públicas (a) número 36,975 de fecha 7 de agosto de 2007, otorgadas ante la fe del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, notario público número 86 del Distrito Federal, mediante la cual se nombró al Licenciado José de Jesús Gómez Dorantes apoderado con facultades suficientes para ceder los créditos hipotecarios de conformidad con las políticas y criterios emitidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT y, (b) número 43,433 de fecha 1 de febrero de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, notario público número 86 del Distrito Federal, mediante la cual se nombró al señor Jorge Edgar Márquez García apoderado con facultades suficientes para ceder los créditos hipotecarios de conformidad con las políticas y criterios emitidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT.

Por lo que respecta a Banamex, hemos revisado copia certificada de las siguientes escrituras públicas (i) número 61,574 de fecha 11 de febrero de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario número 1 del Distrito Federal, la cual refiere en sus antecedentes la constitución de Banamex y contiene la compulsión de sus estatutos sociales; (ii) número 47,785 de fecha 1º de abril de 2002, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el folio mercantil número 65126, mediante la cual se otorgó en favor del señor Roberto Luis Castillo de la Garza, poder general para ejercer actos de administración; (iii) número 60,653 de fecha 4 de agosto de 2009, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo testimonio quedó inscrito bajo el folio mercantil número 65126, mediante la cual se hizo constar los poderes otorgados a favor del señor Mario Alberto Gómez Sánchez, entre los que se encuentran, facultades generales para ejercer actos de administración.

Por lo que respecta a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (el "Representante Común"), hemos revisado copia certificada de la escritura pública número 16,517 de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187201 y mediante las cuales se hizo constar la designación, entre otros, de los señores Luis Fernando Turcott Ríos y Ricardo Calderón Arroyo como delegados fiduciarios y apoderados para otorgar y suscribir títulos de crédito, facultad que deberá ser ejercida en forma mancomunada.

- b) De la validez de los propios valores:
  - (i) el prospecto de colocación correspondiente al Programa;

(ii) el contrato marco para la celebración de fideicomisos emisores de fecha 6 de agosto de 2013, celebrado entre la Emisora, en su carácter de fiduciario y el INFONAVIT y Banamex, en su carácter de fideicomitentes, mismo que regula la operación del Programa y la celebración de los fideicomisos irrevocables con base en los cuales se realizará cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa (el "Contrato Marco"); y

(iv) copia de la certificación del Secretario Técnico de Órganos Colegiados del INFONAVIT, respecto de los acuerdos adoptados por la H. Asamblea General Ordinaria del INFONAVIT, en su sesión ordinaria número 103 celebrada el 11 de diciembre de 2012, mediante los cuales se autorizó conforme al plan de labores y de financiamiento 2013 y al plan financiero correspondiente al periodo 2013-2017 del Instituto, la captación de ingresos, durante el año 2013, por un monto base de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) como parte de las fuentes alternas de financiamiento.

Con base en nuestra revisión de los documentos antes descritos, le confirmamos a esa Comisión que en nuestra opinión:

1. La Emisora, el INFONAVIT y Banamex, se encuentran debidamente constituidos de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

2. La Emisora se encuentra autorizada para operar como una Institución de Crédito y por lo tanto como institución fiduciaria, así como para llevar a cabo emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

3. El INFONAVIT y Banamex se encuentran facultados para actuar como fideicomitentes y fideicomisarios en último lugar bajo los contratos de fideicomiso que en su caso se constituyan para llevar a cabo cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, y también, por lo que respecta al INFONAVIT, la facultad para asumir la administración de los créditos hipotecarios bajo los contratos de administración que en su caso se celebren para tales efectos. Por otra parte, el INFONAVIT se encuentra facultado para ceder a cada uno de los fideicomisos respectivos, los créditos hipotecarios que formarán parte de su patrimonio.

4. Los acuerdos relativos al Programa han sido válidamente adoptados, de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia.

5. El señor Jorge Edgar Márquez García está debidamente facultado para celebrar, en representación del INFONAVIT, el Contrato Marco para la celebración de fideicomisos irrevocables que regula la operación del Programa.

6. Los Señores José de Jesús Gómez Dorantes y Jorge Edgar Márquez García están debidamente facultados para suscribir, en representación del INFONAVIT, los contratos de fideicomiso que en su caso se celebren para llevar a cabo cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo el Programa, así como para ceder a cada uno de los fideicomisos

emisores, los créditos hipotecarios que formen parte de su patrimonio mediante los contratos de cesión respectivos, de conformidad con la normatividad vigente del INFONAVIT.

7. Los señores Roberto Luis Castillo de la Garza y Mario Alberto Gómez Sánchez están debidamente facultados para suscribir, en representación de Banamex, el Contrato Marco y los contratos de fideicomiso que en su caso se celebren para llevar a cabo cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo el Programa, así como para ceder a cada uno de los fideicomisos emisores, los créditos hipotecarios que formen parte de su patrimonio mediante los contratos de cesión respectivos, de conformidad con la legislación aplicable y sus estatutos vigentes.

8. El Señor Juan Manuel Altamirano León está debidamente facultado para suscribir, en representación de la Emisora, el Contrato Marco y los contratos de fideicomiso que en su caso se celebren para llevar a cabo cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo el Programa y los títulos que documenten cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles.

9. Los señores Luis Fernando Turcott Ríos y Ricardo Calderón Arroyo están debidamente facultados para suscribir en representación del Representante Común, los contratos de fideicomiso que en su caso se celebren para llevar a cabo cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo el Programa y los títulos que documenten cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles.

10. El Contrato Marco para la celebración de fideicomisos irrevocables que regula la operación del Programa, constituye una obligación válida y exigible para sus partes.

11. El Programa ha sido válidamente establecido.

Para emitir la presente opinión, hemos asumido (i) que las copias que nos fueron proporcionadas de los documentos listados son copias fieles y completas de sus respectivos originales y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos y, en su caso, inscritos; y (ii) que a la fecha de esta opinión tanto los estatutos sociales del Fiduciario y del Representante Común, como los poderes revisados del Fiduciario, de los Fideicomitentes y del Representante Común no han sido modificados en forma alguna.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por la Emisora, en su carácter de fiduciario de los fideicomisos irrevocables que en su caso se constituyan para la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, la documentación que nos fue proporcionada por el INFONAVIT y BANAMEX, y en los documentos adjuntos al escrito de solicitud de autorización presentado el 10 de mayo de 2013 (la "Solicitud"), al escrito de contestación al oficio de requerimientos número 153/6788/2013 y a los demás escritos de alcance a dicha Solicitud, dirigidos a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, tras haber realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso. Nuestra opinión se limita a la documentación e información jurídica de la Emisora, en su carácter de fiduciario de cada fideicomiso, la documentación que nos fue proporcionada por el INFONAVIT y BANAMEX, así como a los documentos antes descritos y los aspectos de la ley mexicana en vigor en esta fecha.

Tal y como lo señalamos anteriormente, esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro consentimiento previo otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
José Raz-Guzmán Castro

C.C.P.: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

## **Anexo B: Extracto De Las "Reglas Para El Otorgamiento De Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT"**

Este documento contiene un extracto de algunos puntos relevantes de las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT" (las "Reglas"), que no pretende ser exhaustivo, por lo que para mayor detalle se deberán revisar las Reglas, que pueden ser consultadas en la página de Internet de INFONAVIT: [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx).

### **I. Puntuación Base**

La puntuación base es la que el trabajador obtiene, sin la necesidad de aplicar parcial o totalmente su saldo en la subcuenta de vivienda para disminuir el monto de crédito, ni constituir un ahorro voluntario. La puntuación base se determinará sumando los puntos correspondientes a cada uno de los factores siguientes:

Salario diario integrado y edad del trabajador: determinado en los términos de la fracción II del artículo 29 de la Ley del INFONAVIT y sus disposiciones reglamentarias, cuyo puntaje se establece en la tabla "edad-salario" de las Reglas.

b. Continuidad de trabajo formal: Dos puntos por cada uno de los últimos bimestres de cotización continua, cuando el número de estos bimestres sea menor a doce (24 meses). En los casos mayores o iguales a doce cotizaciones bimestrales continuas (24 meses) se asignarán cuatro puntos por cada bimestre de cotización, con un máximo de cuarenta y ocho puntos.

c. Antigüedad en el empleo actual: Cuando la antigüedad en el empleo actual sea menor a seis bimestres se asignarán dos puntos por cada bimestre, y ocho puntos por bimestre cuando la antigüedad en el empleo sea mayor o igual a seis bimestres; con un máximo de cuarenta y ocho puntos;

d. Saldo de la subcuenta de vivienda: Cinco puntos por cada salario mensual integrado del trabajador acumulado en su saldo de la subcuenta de vivienda hasta un máximo de veinticinco puntos.

### **II.- Puntuación Adicional**

La puntuación adicional es un mecanismo optativo del trabajador para obtener mayor puntaje, en caso de que éste no alcance la puntuación mínima establecida en el momento de la evaluación, y se determinará sumando los puntos correspondientes a los factores siguientes:

a. Aplicación de su saldo de la subcuenta de vivienda: Si el trabajador decide aplicar, total o parcialmente, su saldo de la subcuenta de vivienda para disminuir el monto máximo de crédito a que tiene derecho, se asignarán siete puntos adicionales por cada salario mensual del propio trabajador hasta un máximo de cuarenta y dos puntos.

b. Aportación de ahorro voluntario: Se otorgarán catorce puntos por cada salario mensual del trabajador que éste aporte como ahorro voluntario para reducir su monto de crédito o incrementar su capacidad de compra, hasta un máximo de noventa y ocho puntos.

### **III.- Puntuación Total**

La puntuación total se determinará sumando los puntos obtenidos con la puntuación base más los puntos obtenidos con la puntuación adicional. Si ésta es mayor o igual que la puntuación mínima establecida, entonces el trabajador podrá ser acreditado.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

---

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**CONTRATO MARCO  
PARA LA  
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES**

Entre

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

Y

**BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.  
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX**

como Fideicomitentes,

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA  
DE DESARROLLO, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**  
como Fiduciario

6 de agosto de 2013

---

Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores (el "Contrato Marco") de fecha 6 de agosto de 2013 que celebran el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en lo sucesivo, "INFONAVIT"), representada por el señor Jorge Edgar Márquez García, y el Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex (en lo sucesivo, "Banamex" y en forma conjunta con el INFONAVIT los "Fideicomitentes") representada por los señores [Roberto Luis Castillo de la Garza] y [Mario Alberto Gómez Sánchez] actuando en calidad de fideicomitentes, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria representado por el señor Juan Manuel Altamirano León, su delegado fiduciario general, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario").

Los términos en mayúscula se utilizan en el presente Contrato tendrán el significado que se les asigna a cada uno de ellos en el Artículo 1.01 del presente Contrato, de acuerdo a las reglas de interpretación que se establecen en el Artículo 1.02 del presente Contrato.

#### **CONSIDERANDO:**

- A. Que es la intención de los Fideicomitentes establecer un programa para la constitución de fideicomisos emisores para que el Fiduciario (actuando exclusivamente como fiduciario y no a título personal) realice una o más Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un valor nominal total en circulación en cualquier momento durante la vigencia de este programa de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs (el "Programa"), con base en la bursatilización de activos financieros cedidos en forma onerosa por los Fideicomitentes a los diversos fideicomisos que se constituyan para dicho fin al amparo del Programa. Dichos activos financieros consistirán, entre otros, los derechos derivados de Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo los Seguros, la Garantía Genworth, así como el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda.
- B. Que es la intención de los Fideicomitentes que el Programa esté restringido, exclusivamente, bajo las condiciones y características establecidas en el presente Contrato Marco y en el Prospecto del Programa, que permita la constitución de Fideicomisos Emisores y la transferencia a éstos de todos los derechos derivados de ciertos y determinados Créditos Hipotecarios elegibles a efectos de que la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pueda llevar a cabo en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.
- C. Que el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a una o más Emisiones llevadas a cabo por un Fideicomiso Emisor, se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que sea aportado o cedido a dicho Fideicomiso Emisor.

- D. Que según se establezca al momento de realizar cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y conforme a lo que se señale en el suplemento respectivo, y sujeto a que se celebren los contratos respectivos, instituciones financieras, nacionales o extranjeras, podrán otorgar apoyos crediticios en beneficio de los Fideicomisos Emisores.
- E. Que la creación del Programa y cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo el mismo deberán ser autorizadas por la CNBV.

POR LO TANTO, a efectos de establecer los términos y condiciones conforme a los cuales se podrán constituir Fideicomisos Emisores para emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo el Programa, los Fideicomitentes y el Fiduciario acuerdan lo siguiente:

## **SECCIÓN I** **DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN**

### **ARTICULO 1.01 Definiciones**

“**Acreeador**” significa, la persona o personas que se especifique en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

“**Administrador**” significa, el INFONAVIT.

“**Apoyo Crediticio**” significa, el soporte financiero que podrá ser proporcionado por instituciones financieras, compañías de seguros, organismos multilaterales o entidades gubernamentales, nacionales o extranjeras, al Fiduciario en beneficio de los distintos Fideicomisos Emisores, por medio del contrato o contratos respectivos con base en los cuales dichas instituciones se obligarían a otorgar financiamientos, garantías o avales por el monto máximo que sea determinado para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con sus términos y los del Suplemento de Prospecto respectivo.

“**Bolsa**” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**Agencias Calificadoras**”, significa, cualquiera de las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch de México, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., o HR Ratings de México, S.A. de C.V., quienes determinarán la calificación de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“**Certificados Bursátiles Fiduciarios**” significa, los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, de conformidad con los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“**CNBV**” significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México.

“**Constancias**” significa, las Constancias de derechos que podrá emitir el Fiduciario; con base en los distintos Fideicomisos Emisores, las cuales podrán ser preferentes o subordinadas y serán recibidas por los Fideicomitentes, o por quien éstos designen, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas.

“**Contrato de Fideicomiso**” significa, cualquier contrato irrevocable de fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se celebre entre el INFONAVIT y Banamex, por una parte, y el Fiduciario por otra al amparo del presente Contrato Marco en los términos de la LGTOC, para realizar emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

“**Contrato de Seguro de Protección de Pagos**” significa, el contrato de seguro por medio del cual Genworth se obliga a cubrir hasta 6 (seis) amortizaciones mensuales bajo cada Crédito Hipotecario, durante los primeros 5 años de su vigencia.

“**Créditos Hipotecarios**” significa, los contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros, la Garantía Genworth, así como el Fondo de Protección de Pagos, según corresponda, otorgados por el INFONAVIT a favor de los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble, los cuales se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“**Deudor Hipotecario**”, significa, cada una de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios, conjuntamente con cualquier persona que se encuentra obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

“**Emisión**”, significa, cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa.

“**Fideicomiso Emisor**” significa, cada uno de los fideicomisos que se constituyan al amparo del Programa los cuales emitirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“**Fideicomitentes**” significa, en forma conjunta el INFONAVIT y Banamex.

“**Fiduciario**” significa, en relación con cada Fideicomiso Emisor, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria.

“**Fondo de Protección de Pagos**” significa, el fideicomiso constituido por el INFONAVIT por virtud del mandato sin representación otorgado por los Deudores Hipotecarios a través de los contratos de crédito correspondientes, para la

cobertura de riesgos de omisión de pago derivado de la terminación de la relación laboral que sufra un Deudor Hipotecario, cuyo patrimonio lo constituyen las aportaciones mensuales realizadas por los trabajadores a quienes el INFONAVIT otorgue créditos hipotecarios y que no forman parte de la Cobranza.

“**Garantía Genworth**” significa, la garantía que otorga Genworth en términos del Contrato de Seguro de Protección de Pagos.

“**Genworth**” significa, Genworth Seguros México, S.A. de C.V., la cual ha modificado su denominación social a HDI Seguros, S.A. de C.V.

“**INPC**” significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“**Intermediarios Colocadores**” tendrá el significado que se le asigne en cada uno de los Suplementos de Prospecto correspondientes a cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“**LGTOC**” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“**LMV**” significa, la Ley del Mercado de Valores.

“**México**” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“**Patrimonio del Fideicomiso**” significa, los bienes y derechos, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos o adquiridos por el Fiduciario en relación con cada Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

“**Pesos**” y “**\$**” significa, la moneda de curso legal en México.

“**Programa**” tiene el significado que se le asigna en el Considerando A. del presente Contrato.

“**Prospecto**” significa, el prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que documenta el Programa.

“**Representante Común**” significa, la institución que actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, la cual se indicará en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

“**Seguros**” significa, el contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, terremoto, movimiento de subsuelo, explosión, inundación, erupción volcánica y caída de aeronaves) por el monto y en los términos y condiciones que sean, en todo

momento, iguales o mejores que aquellos que apliquen a los seguros contratados por el INFONAVIT para la cobertura de los inmuebles que garantizan su propia cartera hipotecaria.

“**Suplemento**” significa, cada uno de los suplementos del Prospecto que los Fideicomitentes preparen con respecto a cada Emisión, junto con sus anexos correspondientes.

“**Tenedor**” significa, los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa por cada uno de los Fideicomisos Emisores, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“**UDI**” significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de la UDI. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de la UDI, el Administrador calculará quincenalmente una unidad sustituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad sustituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad sustituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad sustituta correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate, de manera que la variación porcentual del valor de la unidad sustituta en cada uno de esos días sea uniforme.

#### **ARTICULO 1.02 Interpretación.**

a. A efectos del presente, salvo que se estipule lo contrario o que el contexto requiera lo contrario, los términos definidos en el presente comprenderán el plural y el singular; los términos “en el presente”, “del presente” y “en virtud del presente” y términos similares se referirán al presente Contrato Marco en su totalidad y no a una Sección, Artículo u otra subdivisión en particular; y las referencias a una Sección, Artículo o Anexo en particular son a la Sección, Artículo o Anexo pertinente del presente Contrato Marco.

b. Salvo que se estipule lo contrario o que el contexto requiera lo contrario, los términos definidos en el presente tendrán el significado que se les asigna en el presente cuando se los utilice en cualquier Certificado Bursátil Fiduciario u otro documento relacionado al presente.

## SECCIÓN II

### FIDEICOMISOS EMISORES y EMISIONES

#### ARTICULO 2.01 Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y Oferta.

a. Por este acto los Fideicomitentes y el Fiduciario establecen el Programa no revolvente por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años contados desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el presente Contrato Marco y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión mediante ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios, que se describan en el Suplemento del Prospecto respectivo hasta por el monto del Programa. Por la celebración del presente Contrato Marco y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario acuerda celebrar dichos Fideicomisos Emisores en cada ocasión en que lo soliciten por escrito los Fideicomitentes.

b. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruyan los Fideicomitentes, éstos 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 del Fideicomiso que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor y de los tenedores de las Constancias que, en su caso, emita cada Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruyan los Fideicomitentes. 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 respectivo, los cuales estarán restringidos por el presente Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

c. El Patrimonio del Fideicomiso 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 y/o los Fideicomitentes no responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios, y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con, y hasta la

conurrencia de, el Patrimonio del Fideicomiso que conforme el Fideicomiso Emisor respectivo.

d. A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el presente Contrato Marco, en apego al formato que se adjunta al presente instrumento como **Anexo "A"**. Cada Fideicomiso Emisor se regirá por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que los Fideicomitentes 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 tendrán el carácter de acreedores en primer lugar o sucesivos lugares para el caso de que exista más de una serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, y los Fideicomitentes tendrán el carácter de Fideicomitentes y fideicomisarios en último lugar. Asimismo, los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen Apoyos Crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e. Simultáneamente o con anterioridad a la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, los Fideicomitentes transmitirán al Fiduciario la propiedad y titularidad de los derechos y accesorios que le correspondan sobre los Créditos Hipotecarios correspondientes de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos derechos sobre los Créditos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores. Cuando la emisión se lleve a cabo mediante oferta pública y así se establezca en el Suplemento de Prospecto, los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

f. De acuerdo con los Créditos Hipotecarios cuyos derechos y accesorios los Fideicomitentes transfieran al Fiduciario en su oportunidad, para la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que los Fideicomitentes asuman en dicho momento, los Fideicomitentes se responsabilizarán por la existencia de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, los Fideicomitentes y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los derechos y accesorios sobre de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. Los Fideicomitentes tendrán la obligación, en la proporción que corresponda, de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato respectivo de cesión.

## **ARTICULO 2.02 Inversiones y Gastos.**

El Patrimonio del Fideicomiso 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 presente y al respectivo Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la oportunidad y en la forma que se establezca el convenio que suscriban los Fideicomitentes y el Fiduciario para dicho efecto.

#### **ARTICULO 2.03 Operaciones Permitidas.**

El Fiduciario podrá realizar todas las operaciones que el Contrato de Fideicomiso correspondiente establezca, incluyendo, que en determinada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa se otorguen Apoyos Crediticios, en los términos y sujeto a las condiciones que acuerden los Fideicomitentes para cada emisión.

#### **ARTICULO 2.04 Precio. Forma de Pago.**

El valor del precio de compra de los Créditos Hipotecarios será detallado en cada Contrato de Fideicomiso.

### **SECCIÓN III DECLARACIONES**

#### **ARTICULO 3.01 Declaraciones de los Fideicomitentes**

Sin perjuicio de las declaraciones que los Fideicomitentes otorguen al Fiduciario bajo cada Contrato de Fideicomiso con relación a los Créditos Hipotecarios, los Fideicomitentes efectúan las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado el Fiduciario para celebrar el presente y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso Emisor:

I. El INFONAVIT, a través de su representante, declara:

**(a) Constitución y Cumplimiento.** El INFONAVIT es un organismo de servicio social, creado por ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, cuya finalidad primordial es el otorgamiento de créditos, la coordinación y financiamiento de programas de habitación para dotar a la clase trabajadora de viviendas cómodas e higiénicas.

**(b) Capacidad.** El INFONAVIT cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare

necesario) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.

**(c) Autorización Suficiente.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al INFONAVIT conforme al presente no violan ni violarán ninguna disposición de sus ordenamientos y han sido debidamente autorizados por sus órganos de administración.

**(d) Obligaciones.** Las obligaciones que corresponden al INFONAVIT conforme al presente constituyen obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al INFONAVIT conforme a sus términos.

**(e) Legalidad.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al INFONAVIT conforme al presente no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una autoridad gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el INFONAVIT fuera parte o por el cual se encuentre obligado.

**(f) Ausencia de Procedimientos.** El INFONAVIT no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de inminente iniciación contra el INFONAVIT que (i) pudiera resultar en la invalidez del presente respecto del INFONAVIT, (ii) pudiera impedir o tienda a impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al INFONAVIT conforme al presente, o (iii) afecte o pudiera afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del INFONAVIT para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.

II. Banamex, a través de sus representantes, declara:

**(a) Constitución y Cumplimiento.** Banamex es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de México, debidamente autorizada para operar como Institución de Crédito en términos de la Ley de Instituciones de Crédito y de las demás disposiciones legales aplicables;

**(b) Capacidad.** Banamex cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.

**(c) Autorización Suficiente.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a Banamex conforme al presente no violan ni violarán ninguna disposición de sus ordenamientos y han sido debidamente autorizados por sus órganos de administración.

**(d) Obligaciones.** Las obligaciones que corresponden a Banamex conforme al presente constituyen obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles a Banamex conforme a sus términos.

**(e) Legalidad.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a Banamex conforme al presente no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una autoridad gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual Banamex fuera parte o por el cual se encuentre obligado.

**(f) Ausencia de Procedimientos.** Banamex no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de inminente iniciación contra Banamex que (i) pudiera resultar en la invalidez del presente respecto de Banamex, (ii) pudiera impedir o tienda a impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a Banamex conforme al presente, o (iii) afecte o pudiera afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial de Banamex para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.

### **ARTICULO 3.02 Declaraciones del Fiduciario.**

Sin perjuicio de las declaraciones que el Fiduciario otorgue a las partes de cada Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario efectúa las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado Banamex para celebrar el presente y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada

Fideicomiso Emisor:

**(a) Constitución y Cumplimiento.** El Fiduciario es una sociedad nacional de crédito, institución de banca de desarrollo, legalmente constituida y plenamente facultada para actuar como fiduciario de conformidad con las leyes de México y en particular con su Ley Orgánica, la cual fue publicada el 26 de diciembre de 1986 en el Diario Oficial de la Federación y su Reglamento Orgánico.

**(b) Capacidad.** El Fiduciario cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.

**(c) Autorización Suficiente.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente constituyen actos jurídicos que el Fiduciario se encuentra debidamente capacitado y autorizado para celebrar.

**(d) Obligaciones.** Las obligaciones que corresponden al Fiduciario conforme al presente representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fiduciario conforme a sus términos.

**(e) Legalidad.** La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente no violan ni violarán, ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de, ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición otorgada por una Autoridad Gubernamental o de cualquier contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fiduciario es parte o por el cual se encuentra obligado.

**(f) Ausencia de Procedimientos.** El Fiduciario no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de Autoridad Gubernamental alguna y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de Autoridad Gubernamental alguna de inminente iniciación contra el Fiduciario que (i) pudiera resultar en la invalidez del presente respecto del Fiduciario, (ii) pudiera impedir o pueda impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente, o (iii) que afecte o pueda afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del Fiduciario para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.

(g) **Prospecto.** El Prospecto ha sido debidamente aprobado por los delegados fiduciarios del Fiduciario con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fiduciario cumplen con todas las leyes y reglamentaciones de México y contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente.

#### **SECCIÓN IV MODIFICACIONES**

##### **ARTICULO 4.01 Documentos Complementarios**

a. Documentos complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones de los Fideicomitentes y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento, en tanto no se afecten los intereses de los Tenedores, suscribir documentos complementarios al presente o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos de los Fideicomitentes o los del Fiduciario, los compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común pueda proponer para la protección o beneficio de los Tenedores;

(ii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del presente y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el presente 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;

(iii) 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 LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores;

(iv) en general, celebrar todos aquellos convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

b. Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de haber suscrito cualquier Documento Complementario conforme a las disposiciones de este Artículo, el Fiduciario enviará

una notificación al respecto al Representante Común indicando los términos de dicho documento.

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

## **SECCIÓN V** **DISPOSICIONES VARIAS**

### **ARTICULO 5.01 Invalidez.**

Si por cualquier motivo uno o más compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del presente se consideraran nulos, entonces, dichos compromisos, acuerdos, disposiciones o términos se considerarán separados del resto de los compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del presente, y de ningún modo afectarán la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del presente o del Patrimonio del Fideicomiso o de los derechos del Fiduciario.

### **ARTICULO 5.02 Renuncia.**

La falta de ejercicio o la demora en el ejercicio por parte del Fiduciario o de los Fideicomitentes de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del presente, no operarán como una renuncia a los mismos; ni tampoco el ejercicio único o parcial de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del presente impedirá el ejercicio posterior de los mismos o el ejercicio de otros derechos, recursos, facultades o privilegios. Los derechos, recursos, facultades o privilegios estipulados en el presente son acumulativos y no excluyen otros derechos, recursos, facultades y privilegios estipulados por ley.

### **ARTICULO 5.03 Intermediario Colocador**

El o los Intermediarios Colocadores y/o los Fideicomitentes de este Contrato podrán acordar la formación de un sindicato colocador para una o más de las colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **ARTICULO 5.04 Notificaciones**

a. Excepto disposición en otro sentido en el Contrato de Fideicomiso respectivo, toda notificación u otra comunicación en relación con este Contrato Marco y a los Contratos de Fideicomiso cobrará eficacia a partir del día siguiente al de su recepción y se tendrá por cursada si se formula por escrito (o en forma de

facsímil, con confirmación de recepción) y se dirigen en la forma prevista a continuación:

en el caso del INFONAVIT,

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores  
Barranca del Muerto No. 280  
Colonia Guadalupe Inn  
Delegación Álvaro Obregón  
México, D.F. 01029  
At'n.: Jorge Edgar Márquez García  
Tel.: 5322 6930  
Fax: 5322 6653

en el caso de Banamex,

Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex  
Actuario Roberto Medellín No. 800  
Colonia Santa Fe  
Delegación Álvaro Obregón  
México, D.F. 01210  
At'n.: [Roberto Luis Castillo de la Garza] y/o [Mario Alberto Gómez Sánchez]  
Tel.: 2262-6931

en el caso del Fiduciario,

Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección  
Fiduciaria  
Insurgentes Sur 1971  
Torre 4 piso 6  
México, D.F. 01020  
At'n.: Juan Manuel Altamirano León  
Tel.: 5325 6956  
Fax: 5325 6097

o, en cuanto a cada parte, en el domicilio que cada parte designe mediante notificación por escrito a la otra parte.

b. Se presumirá en forma concluyente que las notificaciones enviadas por correo de las maneras especificadas y dentro del plazo estipulado en el presente fueron debidamente diligenciadas, independientemente de si la parte recibe dicha notificación o no.

c. Todas las notificaciones, pedidos, reclamos y otras comunicaciones exigidas o permitidas en virtud del presente o de las leyes aplicables, en el caso de los Fideicomitentes y el Fiduciario, se harán por escrito y se considerarán debidamente efectuadas una vez entregadas en persona, o enviadas por correo certificado con acuse de recibo dirigido a los domicilios antes indicados o a otro domicilio que cualquiera de los mismos pueda designar en una notificación enviada a la otra parte o a los Tenedores de conformidad con este párrafo (c) y, en el caso de los Tenedores, mediante su publicación en un periódico de los de mayor circulación general en la ciudad de México, D.F.

#### **ARTICULO 5.05 Ley Aplicable**

El presente se registrará por, e interpretará de acuerdo con, las leyes de México.

#### **ARTICULO 5.06 Jurisdicción**

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros pudiera corresponderles.

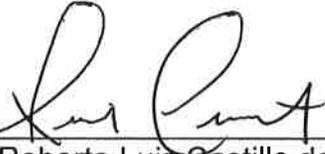
Leído que fue y enteradas las partes del contenido, alcance de los derechos y obligaciones del presente Contrato, se suscribe en 6 (seis) tantos en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 6 de agosto de 2013.

*HOJAS DE FIRMA A CONTINUACIÓN*

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

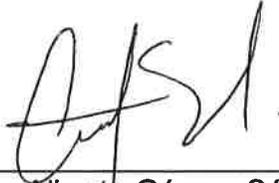
  
Nombre: Jorge Edgar Márquez García   
Cargo: Representante Legal

**BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.  
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX**



---

Nombre: Roberto Luis Castillo de la Garza  
Cargo: Representante Legal



---

Nombre: Mario Alberto Gómez Sánchez  
Cargo: Representante Legal

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO,  
DIRECCIÓN FIDUCIARIA**



Por: Juan Manuel Altamirano León  
Cargo: Delegado Fiduciario

Esta hoja de firma corresponde al contrato marco Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 6 de agosto de 2013 que celebran el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria.

**Anexo D: Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. al Infonavit como administrador primario de hipotecas de interés social en México**





## REPORTE DE ADMINISTRADOR

# Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Administrador Primario / México

### Contenido

|  |    |
|--|----|
| CALIFICACIÓN   | 1  |
| RESUMEN DE LA OPINIÓN  | 1  |
| FORTALEZAS   | 2  |
| RESÚMEN POR ÁREA DE REVISIÓN   | 3  |
| ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA  | 4  |
| CARTERA ADMINISTRADA   | 5  |
| HABILIDAD DE ADMINISTRACIÓN  | 6  |
| HABILIDAD DE COBRANZA  | 7  |
| MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS   | 10 |
| ADJUDICACIONES, ADMINISTRACIÓN DE TIEMPOS PROCESALES E INMUEBLES RECUPERADOS | 11 |
| ESTABILIDAD OPERATIVA  | 12 |
| LEGAL, CUMPLIMIENTO Y SUPERVISIÓN  | 13 |
| REPORTES RELACIONADOS  | 14 |

### Contacto con Analistas

Joel Sánchez  
Analyst  
+52 5 51253 5726  
joel.sanchezhernandez@moodys.com

René Ibarra  
Vice President – Senior Analyst  
+52 5 51253 5710  
rene.ibarra@moodys.com

Maria Muller  
Senior Vice President  
+1.212.553.4309  
maria.muller@moodys.com

### SERVICIO AL CLIENTE DE MOODY'S:

Nueva York: +1.212.553.1653  
Tokio: +81.3.5408.4100  
Londres: +44.20.7772.5454  
Hong Kong: +852.3551.3077  
Sídney: +61.2.9270.8100  
Singapur: +65.6398.8308

### Calificación

|   |                     |
|---|---------------------|
| Administrador Primario de Créditos Hipotecarios Residenciales de Interés Social     | SQ1-                |
| <b>CALIFICACIONES RELACIONADA</b>   |                     |
| Evaluación como Originador de Créditos Hipotecarios Residenciales de Interés Social | Arriba del Promedio |

### Resumen de la Opinión

Moody's de México S.A. de C.V. (Moody's) afirmó la calificación de SQ1- (SQ1 menos) del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) como administrador primario de créditos hipotecarios residenciales de interés social en México.

Esta calificación se basa en un análisis de desempeño de créditos hipotecarios y en evaluaciones a los componentes de la operación de administración primaria del Infonavit (Ver Figura 1):

FIGURE 1

|  |                     |
|--|---------------------|
| Servicio al Cliente y Habilidad de Cobranza                                | Arriba del Promedio |
| Mitigación de Pérdidas   | Fuerte              |
| Adjudicación, Administración de Tiempos Procesales e Inmuebles Recuperados | Arriba del Promedio |
| Estabilidad Operativa  | Fuerte              |
| Calificación General   | SQ1-                |

Fuente: Moody's

## Infonavit

|  |  |
|--|--|
| Nombre   | Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)  |
| Estructura accionaria  | Entidad Descentralizada del Gobierno Federal   |
| Gobierno Corporativo   | Empleadores del sector privado, empleados del sector privado y miembros designados por el gobierno Federal                                 |
| Regulado por   | Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en forma voluntaria  |
| Inicio de operaciones  | 1972   |
| # Total de empleados   | 4,120  |
| Empleados directamente involucrados en actividades de administración de cartera (Cobranza fiscal y social, excluyendo la red de proveedores) | 502<br>187 Cobranza fiscal<br>315 Cobranza Social  |
| # Transacciones de finanzas estructuradas en circulación (01/31/12)  | 34   |
| Total de activos bajo administración (12/2012)   | \$734,561,000,000 pesos  |
| Número de créditos administrados   | 4.5 millones<br>- 3,375,000 con descuentos automáticos de nómina<br>- 1,125,000 bajo administración normal                                 |
| Valor aproximado de la cartera bajo administración   | \$783,509,000,000 pesos / 60,200 millones de dólares estadounidenses   |
| Otros papeles desempeñados en bursatilizaciones  | Originador   |
| Perfil de los acreditados  | 60% de los créditos de Infonavit son otorgados a deudores con un ingreso anual promedio de MX83,500 pesos / 6,400 dólares estadounidenses, |
| Monto promedio de los créditos   | MX315,000 pesos / 24,000 dólares estadounidenses   |
| Auditorías internas anuales  | Si   |
| Auditor externo  | Deloitte   |

## Fortalezas

- » Canales de servicio al cliente independientes, diversificados y accesibles. Los cuales incluyen más de 83 oficinas en todo el país.
- » Centros de atención de llamadas entrantes y salientes que cuentan con al menos 320 agentes. Portal internet con acceso personalizado para los acreditados, correo electrónico, chat, sistema de mensajes de texto y cuentas de redes sociales.
- » Monitoreo centralizado de todos los canales de servicio al cliente. Cuenta con 45 agentes para monitoreo en línea, fuera de línea y de navegación de pantalla.
- » Cuenta con tres equipos para administrar la cadena de soluciones de servicio al cliente.
- » 400 agentes que llevan a cabo encuestas mensuales de satisfacción del cliente.
- » Sistemas de cobranza diferenciados y con sus propios recursos de cobranza: **a) Recaudación Fiscal** (descuentos automáticos de nómina) y **b) Cobranza Social** (cobranza a los acreditados que trabajan por su cuenta, que trabajan para compañías que no son del sector privado, o acreditados que se encuentran desempleados).
- » Políticas y procedimientos confiables para manejo de los flujos de efectivo
- » Campañas de cobranza diseñadas por segmento de morosidad.
- » Límites máximos para el número de créditos que puede gestionar un agente de cobranza.
- » Red independiente de agencias de cobranza; las cuales se especializan en la cobranza a empleadores, moras bajas y moras altas.
- » Comprometido en diseñar productos de solución por localidad y región.
- » Capacidad para cobrar de las cuentas bancarias y activos de los empleadores (plataforma de cobranza fiscal).
- » Mayor número de canales de adjudicación.
- » Administración especializada de inmuebles recuperados (REO por sus siglas en inglés).

- » Estabilidad financiera y acceso a los mercados de bursatilización.
- » Plataforma tecnológica confiable la cual tiene certificaciones nacionales e internacionales.

### Debilidades / Áreas de Oportunidad

- » Moody's vería como positivo que se logaran mayores tasas de rotación de inventario REO; en 2011 el número de propiedades vendidas representaron tan solo una tercera parte del número de propiedades que se recuperaron en ese año.
- » La revelación sistemática de información sobre propiedades recuperadas y severidades contribuiría a la transparencia.
- » Menores tasas de llamadas abandonadas y mayor velocidad promedio de respuesta se podrían traducir en mejores niveles de satisfacción del cliente.
- » Mayores tasas de promesas de pago y promesas cumplidas en los centros de llamadas se podrían traducir en una utilización más eficiente de los recursos de cobranza.
- » Menor número máximo de créditos que pueden gestionar los agentes de cobranza en el cajón de 60-89 días de morosidad podría ocasionar menores tasas de migración a niveles más altos de mora.

### Resumen por Área de Revisión

*Las habilidades de Servicio al Cliente y Cobranza se consideran como Arriba del Promedio*

Esta evaluación toma en cuenta los canales especializados de servicio al cliente y las mejores capacidades de monitoreo. Durante 2010-11 Infonavit duplicó el número de agentes de monitoreo de servicio al cliente a 320; también agregó monitoreo en línea y de navegación de pantallas. Adicionalmente, cada mes, 400 agentes llevan a cabo encuestas de satisfacción del cliente.

La unidad de monitoreo graba el 100% de las llamadas entrantes y salientes, también el 70% de la navegación de pantallas. Dicha unidad tiene tres grupos especializados que administran cada uno de los requerimientos de los acreditados. Su labor finaliza cuando se soluciona el caso y se notifica al trabajador el resultado de requerimiento.

Durante esta revisión de Moody's los indicadores de servicio al cliente fueron mejores que los objetivos anuales; sin

embargo, consideramos que la velocidad promedio de respuesta todavía muestra sensibilidad ante cambios en los volúmenes de llamadas.

Consideramos que las plataformas de cobranza de Infonavit son sólidas. Nuestro análisis de tasa migración muestra mejoras, principalmente en los cajones de 30-59 y 60-89 días de morosidad. En cierta medida, esta mejoría no es sorprendente debido a las campañas de cobranza que implementó Infonavit desde 2009 y a la ligera estabilización del entorno macroeconómico de México.

Moody's considera que la compañía tiene buenos procedimientos para el manejo de los flujos de efectivo, lo cual mitiga razonablemente el riesgo de identificación de los fondos. Moody's vería positivamente que se hicieran mayores esfuerzos para asegurar que los flujos de efectivo de los créditos bursatilizados se mantengan en cuentas separadas mientras se mantienen bajo la administración de Infonavit.

*La mitigación de pérdidas se considera como Fuerte*

La evaluación refleja los esfuerzos para diseñar productos de solución de acuerdo con las distintas problemáticas locales y regionales.

Para medir la efectividad de los programas de mitigación de pérdidas, llevamos a cabo un análisis de soluciones totales y parciales a los créditos que mostraban morosidad mayor a 90 días al mes de abril de 2010. Un año después (abril de 2011) 53% de los créditos habían sido total o parcialmente solucionados, porcentaje mayor al registrado en la revisión anterior (32%).

Infonavit acortó el tiempo que necesita para confirmar si un acreditado ya no está sujeto a descuentos automáticos de nómina; esto ayuda a acelerar el contacto con los acreditados e iniciar el proceso de cobranza.

*Consideramos la Adjudicación, Administración de Tiempos Procesales y Recuperación de Inmuebles como Arriba del Promedio*

Infonavit lleva cabo la cobranza judicial a través de su red de proveedores de cobranza de moras altas pero al mismo tiempo mantiene sus esfuerzos de cobranza. Una vez que se agotaron todas las posibilidades para solucionar un crédito se una dación-en-pago o se procede con el proceso judicial.

Al ampliar los canales de adjudicación, Infonavit consolidó un lapso de tiempo de menos de dos años para tomar posesión de un inmueble y de menos de un año para obtener una dación-en-pago.

La división de administración de bienes adjudicados (REO) está totalmente especializada y durante el 2011 incluyó la

posibilidad de ventas al mayoreo. Moody's vería positivamente que se incrementaran las tasas de rotación de inventario REO; durante 2011 el número de inmuebles REO vendidos representó tan solo una tercera parte del número de inmuebles REO que se sumaron al inventario durante el mismo año.

Veríamos positivamente que se hicieran mayores esfuerzos por sistematizar la producción y revelación de información de inmuebles recuperados y severidades.

#### *Evaluamos la Estabilidad de Administración como Fuerte*

Infonavit tiene una fuente de fondeo estable que está soportada por la contribución obligatoria de los empleadores del sector privado. Desde su implementación en 2004, el programa de bursatilización de Infonavit (CEDEVIS) ha llevado a cabo 34 emisiones.

El equipo directivo tiene experiencia significativa en el sector hipotecario y en programas de reestructuración de créditos. Desde nuestra última revisión Infonavit ha reducido significativamente sus tasas de rotación de personal.

Los comités del gobierno corporativo ahora incluyen miembros independientes y de reconocida reputación. Adicionalmente, la revisión de los procesos está a cargo de dos grupos especializados: Control Interno y Auditoría Interna.

La plataforma tecnológica de Infonavit cuenta con certificaciones nacionales e internacionales. El instituto tiene un plan de continuidad de negocios bien estructurado, el cual incluye pruebas anuales. La última prueba se realizó en septiembre de 2011.

#### **Principales Cambios desde la Revisión Anterior**

- » El área de servicio al cliente ha duplicado el número de agentes de monitoreo y ahora también monitorea en línea la navegación de pantallas.
- » 50% de las llamadas entrantes se atienden a través de las opciones automáticas del sistema de respuesta automática y reconocimiento de voz (IVR por sus siglas en inglés).
- » Se han establecido sanciones para aquellos proveedores que no cumplen con sus objetivos de servicio al cliente.
- » La división de recaudación fiscal ha acortado el plazo para intervenir la cuenta bancaria de un empleador, 45 días posteriores a la fecha del pago omitido.

- » Es posible comprobar la situación laboral de un acreditado en 10 días a partir del fin de mes en comparación, en contraste con los 15 días registrados en nuestra última revisión
- » Mayor utilización de los canales de justicia alternativa.
- » Se introdujeron programas conjuntos con los gobiernos locales para detectar y adjudicar inmuebles que no pagan el impuesto predial.
- » Se implementó un nuevo mecanismo para evaluar la capacidad de pago de los acreditados y así poder diseñar los productos de mitigación de pérdidas.
- » Se actualizó el sistema utilizado para administrar la cartera asignada a los proveedores. Por ejemplo, ya no es necesario utilizar y cargar las tablas de Excel.
- » Se introdujo una red de oficinas móviles.
- » Estableció programas locales en los que si un proveedor no cumple con los objetivos de cobranza ya no es subcontratado para realizar la cobranza en esa localidad específica.
- » En 2010 Infonavit introdujo un fondo de protección de pagos (Seguro Popular). Este fondo cubre hasta 6 mensualidades y aplica a partir del quinto año después de la originación.
- » Continuó implementando programas para promover pagos puntuales. Infonavit tiene un programa de recompensas para los pagadores puntuales y otorga incentivos a las compañías que contratan acreditados de Infonavit.
- » La administración de inmuebles recuperados está totalmente especializada.
- » Los comités de gobierno corporativo ahora incluyen miembros independientes y de reconocida reputación.

#### **Antecedentes de la Compañía**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) es una institución descentralizada y con recursos propios. Fue creado en 1972, tiene su sede en la Ciudad de México pero cuenta con oficinas regionales en prácticamente todos los estados y en las ciudades importantes de México.

Infonavit tiene una doble misión: a) otorgar financiamiento para vivienda a empleados del sector privado mexicano y b) ser el administrador de la cuenta de vivienda de los trabajadores; la cual es parte del fondo de retiro de cada trabajador y consiste de una contribución obligatoria del 5% del salario de los trabajadores, por parte de los empleadores. Con los fondos de las cuentas de vivienda de los trabajadores Infonavit origina créditos para los trabajadores afiliados.

El gobierno corporativo de Infonavit está compuesto por miembros del sector patronal, trabajadores del sector privado así como por miembros designados por el gobierno federal de México.

Una vez que se origina un crédito, el repago se hace a través de los descuentos automáticos de nómina, además de la contribución obligatoria del 5% del empleador. Sin embargo, los descuentos de nómina se suspenden cuando un acreditado deja de trabajar para una compañía del sector privado. Cuando eso sucede, estos créditos son administrados por la plataforma de Cobranza Social.

Infonavit se ha convertido en uno de los principales participantes del mercado de deuda en México. Con trece colocaciones entre 2010 y esta revisión, CEDEVIS es el emisor de bonos respaldados por hipotecas más importante del país.

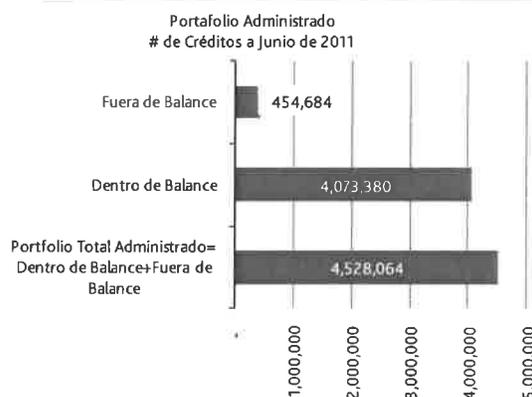
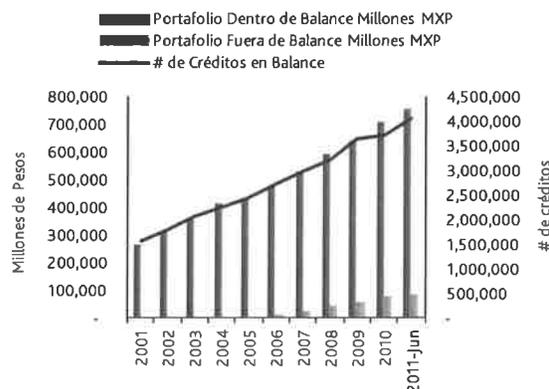
### Cartera Administrada

Infonavit es el administrador primario más grande de créditos hipotecarios de interés social en México. Entre 2010 y 2011 originó 976,364 créditos, equivalentes a \$313,000 millones de pesos (24,000 millones de dólares estadounidenses) para un total de 4,500,000 créditos bajo administración. La cartera administrada de Infonavit representa un valor estimado de \$783,500 millones de pesos (60,400 millones de dólares estadounidenses) (Ver las Figuras 2 y 3).

La cartera administrada de Infonavit está compuesta de créditos otorgados a empleados del sector privado mexicano. Alrededor de 60% de los créditos originados y administrados por Infonavit corresponden a acreditados con niveles de ingresos de hasta 4 VSM al año (aproximadamente 6,400 dólares estadounidenses).

FIGURAS 2 Y 3

### Cartera dentro y fuera del balance general de Infonavit Junio de 2011



Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

Como se muestra en la Figura 4, la cartera de Infonavit se encuentra concentrada en 15 estados. Estos representan 82% del total de la cartera administrada.

FIGURA 4

### Concentración Geográfica

| Estado                | Porcentaje De La Cartera Total a 2011 | Cartera Acumulada | EC  |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|-----|
| Nuevo León            | 9.3%                                  |                   | EC3 |
| Tamaulipas            | 9.0%                                  |                   | EC2 |
| Jalisco               | 8.0%                                  |                   | EC3 |
| Estado de México      | 8.0%                                  |                   | EC2 |
| Baja California Norte | 7.1%                                  |                   | EC1 |
| DF                    | 6.6%                                  | 48.0%             | EC2 |
| Chihuahua             | 6.4%                                  |                   | EC4 |
| Coahuila              | 4.8%                                  |                   | EC2 |
| Guanajuato            | 3.8%                                  |                   | EC2 |
| Sonora                | 3.8%                                  |                   | EC3 |
| Puebla                | 3.5%                                  |                   | EC3 |

FIGURA 4

**Concentración Geográfica**

| Estado    | Porcentaje De La Cartera Total a 2011 | Cartera Acumulada | EC  |
|-----------|---------------------------------------|-------------------|-----|
| Veracruz  | 3.3%                                  |                   | EC4 |
| Hidalgo   | 3.1%                                  | 76.6%             | EC3 |
| Michoacán | 2.8%                                  |                   | EC3 |
| Sinaloa   | 2.7%                                  |                   | EC2 |

Fuente: Moody's, con base en una cartera representativa de 550,000 créditos tomados de la cartera administrada de Infonavit. Esta cartera incluye créditos bursatilizados y no bursatilizados. Esta cartera no incluye créditos originados antes de 2005.

**Habilidad de Administración****Servicio al Cliente**

*Evaluamos el servicio al cliente y la habilidad de cobranza de Infonavit como Fuerte.*

La división de servicio al cliente de Infonavit es independiente de las divisiones de cobranza de la compañía. Esta segregación ayuda a prevenir conflictos de interés y a mantener el enfoque en mejorar el nivel de servicio al cliente.

Como consecuencia de la diversificación y automatización de varios canales de servicio al cliente, para junio de 2011, 50% de las llamadas entrantes eran resueltas sin la participación de un agente de servicio al cliente.

Los afiliados y acreditados utilizan frecuentemente el sistema IVR, el portal y de los sistemas de mensajes de texto (Ver Figura 5). El portal incluye cuentas personalizadas y opciones de correo electrónico y chat.

FIGURA 5

**Canales de servicio al cliente**

|  | Establecido en                 | Disponibilidad                                |
|--|--------------------------------|---|
| Red de oficinas                            | 1972                           | Lun.-Vie.<br>9AM-6PM                          |
| Centro de atención de llamadas (entrantes) | 2001                           | Lun.-Vie.<br>7AM-10PM<br>Sab.-Dom.<br>9AM-6PM |
| Centro de atención de llamadas (salientes) | Establecido nuevamente en 2010 | Lun.-Vie.<br>7AM-10PM<br>Sab.-Dom.<br>9AM-6PM |
| Portal                                     | 2002                           | 24/7  |
| Correo electrónico                         | 2008                           | Horario del centro de llamadas                |
| Chat                                       | 2009                           | Horario del centro de llamadas                |
| Mensajes de texto                          | 2008                           | 24/7  |

Fuente: Infonavit.

En el periodo 2010-2011 se agregaron más de 20 oficinas para alcanzar un total de 83 oficinas de servicio al cliente en todo el país. Originalmente, Infonavit tenía solamente una oficina de servicio al cliente en la ciudad capital de cada estado (32).

Infonavit subcontrata tres centros de contacto especializados para manejar las llamadas entrantes. Los centros de contacto representan más de 320 agentes que contestan llamadas, responden correos y chats de los afiliados. El sistema IVR, que es manejado por Infonavit, distribuye las llamadas a cada uno de los agentes. En el pasado se tenía un centro de llamadas propio con 45 agentes que atendían las llamadas entrantes.

Para cuantificar la efectividad de los distintos canales de servicio al cliente, Infonavit lleva a cabo estudios de satisfacción del cliente. A la fecha de esta revisión, cada mes, 400 agentes independientes realizan llamadas y entrevistas para estimar los niveles de satisfacción del cliente.

Con el objeto de medir la efectividad de los centros de llamadas entrantes calculamos las tasas de abandono y la velocidad promedio de respuesta para el período 2009-marzo 2011. Como se muestra en las Figuras 6 y 7, la tasa de abandono mostró una tendencia a la baja.

Veríamos positivamente que se lograra un desempeño más estable en el indicador de velocidad promedio de respuesta.

En 2010-2011 Infonavit introdujo monitoreo en línea y de navegación de pantallas. Consideramos que tendrá un efecto positivo en la efectividad de la retroalimentación de los supervisores a los agentes de servicio al cliente.

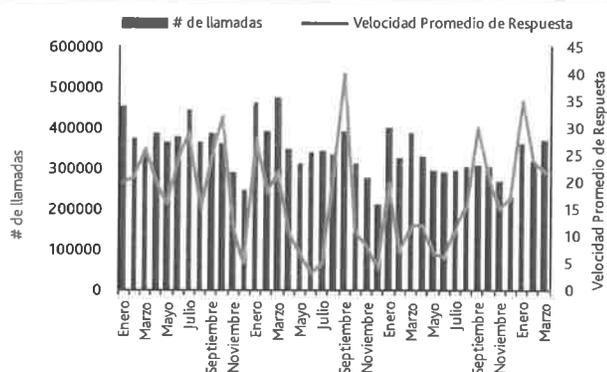
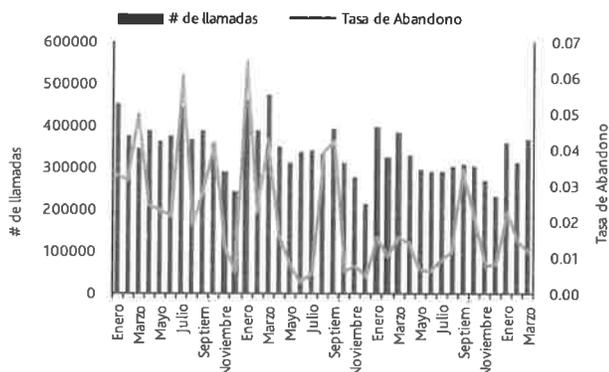
Infonavit graba 100% de las llamadas entrantes y salientes de servicio al cliente. También graba 70% de la navegación de pantallas y tiene un sistema de tecnología de punta de respuesta automática y reconocimiento de voz (IVR por sus siglas en inglés). La compañía tiene 45 agentes especializados de monitoreo. Cada agente de monitoreo, en promedio, supervisa 20 llamadas en línea y grabadas.

El manejo de las consultas que recibe el área de servicio al cliente depende de tres equipos especializados: a) el Grupo de Casos Abiertos; que se asegura de entender y documentar el requerimiento de cada cliente para que posteriormente sea referido para su solución; b) La Mesa de Operación, con acceso a los sistemas de administración de cartera para resolver inmediatamente las consultas de los clientes y llevar a cabo las correcciones necesarias; y c) el Grupo de Casos Cerrados, el cual se asegura de que cada caso tenga respuesta y que el cliente quede satisfecho con dicha respuesta.

FIGURAS 6 Y 7

## Indicadores de Servicio al Cliente

Enero 2008-Marzo 2011



Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

## Habilidad de Cobranza

La plataforma de cobranza de Infonavit tiene dos sistemas, dependiendo de la situación laboral del acreditado:

- Recaudación Fiscal:** Descuento automático de nómina.
- Cobranza Social:** Cobranza de acreditados que trabajan por su cuenta, que trabajan para compañías que no son del sector privado, o que están desempleados.

Ambos sistemas continúan funcionando por separado y tienen sus propios recursos de cobranza.

*Recaudación fiscal*

Bajo el sistema de recaudación fiscal, los créditos se pagan mediante descuentos bimestrales programados de la nómina del acreditado y el depósito que hace el empleador correspondiente a 5% del salario mensual del empleado. Si el empleador no transfiere los montos requeridos, Infonavit

tiene la autoridad fiscal para intervenir las cuentas bancarias o activos de los empleadores para cobrar los pagos vencidos.

Durante el periodo 2010-11 el área de Cobranza Fiscal intensificó sus campañas de contacto, especialmente aquellas diseñadas para contactar empleadores con historial de pago negativo y con pagos atrasados.

A diferencia de nuestra última revisión, ahora Infonavit contacta al empleador y le cobra el 50% de la multa con tan solo 18 días de atraso en la fecha de pago. Adicionalmente, ahora Infonavit puede intervenir las cuentas bancarias de los empleadores a los 45 días de atraso. En 2010 Infonavit intervino las cuentas bancarias de cinco mil empleadores.

Ahora Infonavit puede confirmar la situación laboral de un acreditado a los 10 días posteriores al cierre de cada mes. Anteriormente, este procedimiento solía llevarse más de 15 días.

Debido a que las oficinas locales del Infonavit tienen contacto cercano con los empleadores, la división de Recaudación Fiscal ha incluido a personal de dichas oficinas locales como parte de las campañas de contacto con empleadores con sus pagos.

*Cobranza social*

El sistema de cobranza social utiliza una red de agencias de cobranza independientes (proveedores) los cuales cuentan con equipos especializados para la cobranza de moras altas y moras bajas. Infonavit monitorea de cerca los indicadores de desempeño de los proveedores. Los resultados mensuales y trimestrales de cobranza son de mucha importancia para la futura asignación de nuevas carteras a cada uno de los proveedores.<sup>1</sup>

Durante 2010-11 la estrategia de cobranza del Infonavit se enfocó en diagnosticar las condiciones de cada vivienda con problemas de pago y actualizar la información de contacto de los acreditados. Para tales efectos, se puso especial atención a las campañas de visita a domicilio y se implementaron programas de incentivos para que los acreditados hagan contacto con el Infonavit.

A través de la red de proveedores y de los canales de servicio al cliente, se implementa *programas de cobranza preventiva*. Estos programas buscan evitar que los acreditados suspendan sus pagos. Se ofrecen descuentos, rifas y mensualidades gratis a quienes pagan oportunamente y actualicen su información de contacto. Adicionalmente, los agentes visitantes se acercan a los acreditados que solicitan prórrogas y les ofrecen programas de pago parcial. Los agentes también les dan información sobre los programas de

protección de pagos y sobre el centro de empleo y los cursos de capacitación que ofrece el Infonavit.

En 2010 se estableció un fondo de protección de pagos. Este fondo cubre hasta 6 mensualidades y aplica durante los primeros cinco años del crédito.

Asimismo, durante 2010-11, la plataforma de cobranza social abrió más de 20 oficinas nuevas ("Casa"), introdujo una red de oficinas móviles y estableció un nuevo esquema de competencia para sus proveedores. Bajo este esquema, si un proveedor no cumple con los objetivos de cobranza local del Infonavit en dos ocasiones consecutivas, se eliminará a dicho proveedor de la lista de proveedores de esa localidad en particular.

Las Figuras 8 a 13 muestran los resultados de los esfuerzos de contacto del sistema de cobranza social. Dada la prioridad que tienen las campañas de visita domiciliaria, es de esperarse que éstas muestren mejores indicadores de desempeño que las campañas de cobranza del centro de llamadas.

Se debe señalar que los centros de llamadas del Infonavit han mejorado significativamente sus tasas de contacto con el acreditado. Sin embargo, dichos centros no son tan efectivos al dar seguimiento a estos contactos y traducirlos en pagos reales. Las mayores tasas de contacto con el acreditado reflejan los esfuerzos que ha realizado Infonavit por actualizar la información de contacto de sus acreditados.

A pesar de las todavía difíciles condiciones macroeconómicas y con un nivel de promesas cumplidas de alrededor de 70%, las campañas de visita domiciliaria del Infonavit demostraron su capacidad para traducir favorablemente las promesas de pago que obtuvieron los agentes visitantes.

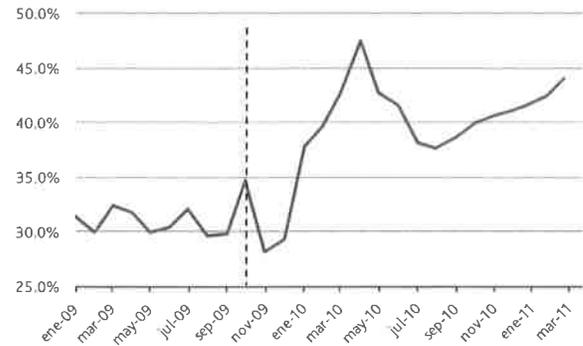
Moody's verá positivamente que se logran mayores y más estables tasas de promesa de pago; tanto a nivel de centros de llamadas como de visitas domiciliarias.

FIGURAS 8, 9, 10, 11, 12 Y 13

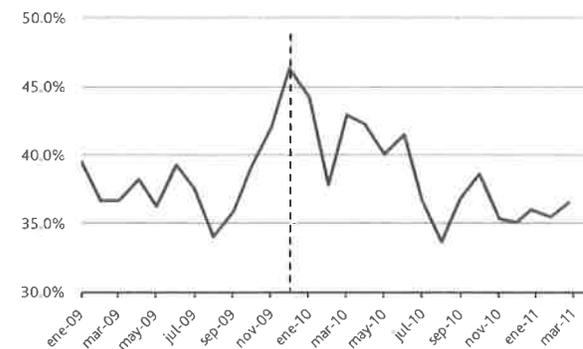
### Tasas de contacto de los centros de llamadas y de las visitas domiciliarias

Enero 2009-Marzo 2011

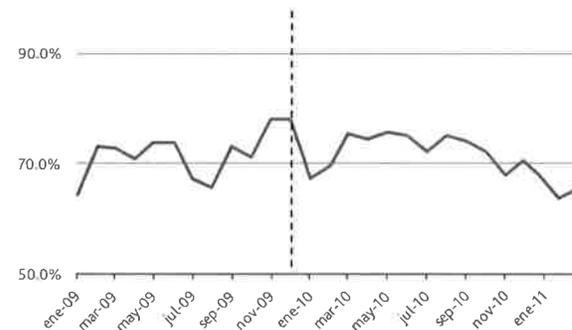
Call Center, Tasa de Contacto con el Acreditado



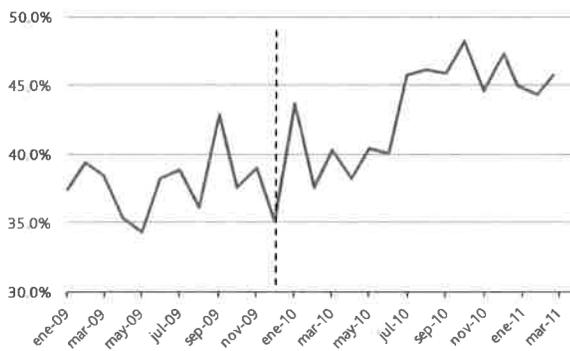
Call Center, Tasas de Promesas de Pagos



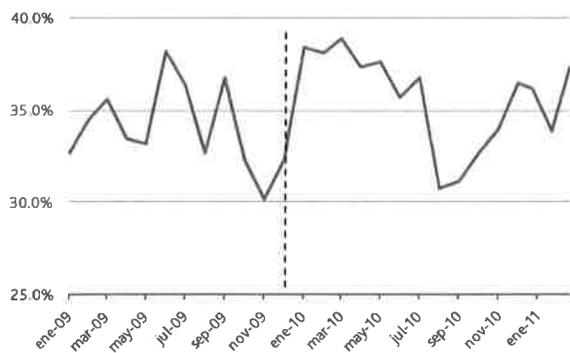
Call Center, Tasas de Promesas de Pago Cumplidas



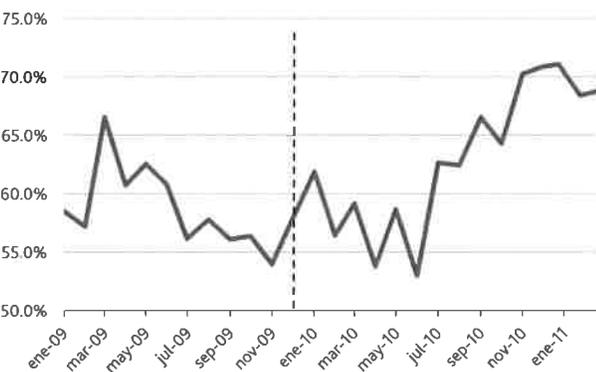
Puerta a Puerta, Tasas de Contacto con el Acreditado



Puerta a Puerta, Tasas de Promesas de Pago



Puerta a Puerta, Tasas de Promesas de Pago Cumplidas



Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

Como parte de nuestra evaluación de las habilidades de cobranza, llevamos a cabo un análisis de tasas de migración. Utilizamos una cartera representativa de 550,000 créditos y tomamos abril de 2010 como punto de partida (Ver Figura 14).

En comparación con nuestra revisión anterior, la efectividad de la cobranza del periodo 2010-11 muestra mejorías en los cajones de 30-59 y 60-89 días de morosidad. El cajón de

créditos que pasaron de estar al corriente a mostrar morosidad muestra una tasa mayor a la observada en la revisión anterior, lo que refleja principalmente las todavía débiles condiciones del empleo en México.

Consideramos que la mejoría mostrada en los cajones de 30-59 y 60-89 días de morosidad refleja los esfuerzos de Infonavit por mantener contacto cercano con sus acreditados así como el hecho de que no se ha presentado un deterioro adicional de las condiciones macroeconómicas.

Durante el periodo 2010-2011 se reforzaron los programas de contacto con los acreditados:

1. Implementó programas para confirmar la información de contacto de los acreditados.
2. Ofreció más beneficios a los deudores que actualizaron su información de contacto
3. Estableció programas para incentivar pagos puntuales a través de oficinas móviles
4. Abrió más de 20 nuevas oficinas de servicio al cliente
5. Estableció un modelo de cobranza bajo el cual si un proveedor no cumple con los objetivos de cobranza en dos ocasiones, ya no recibe nuevas carteras para cobranza del Infonavit en esa plaza en particular.

En comparación con otros administradores primarios en México y durante el mismo periodo, los resultados de cobranza de Infonavit en los cajones de 30-59 y 60-89 días de morosidad permanecen sólidos.

FIGURA 14  
Recaudación fiscal y cobranza social- Abril 10 – Abril 11

| Situación Al Inicio | Al Corriente | 30-59 | 60-89 |       |       |
|---------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|
| Situación al final  | Peor         | Mejor | Peor  | Mejor | Peor  |
|                     | 7.6%         | 40.1% | 20.1% | 33.4% | 19.4% |

Recaudación Fiscal Abril 10 – Abril 11

| Situación Al Inicio | Al Corriente | 30-59 | 60-89 |       |      |
|---------------------|--------------|-------|-------|-------|------|
| Situación al final  | Peor         | Mejor | Peor  | Mejor | Peor |
|                     | 3.3%         | 72.8% | 17.5% | 92.2% | 3.8% |

Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

A la fecha de esta revisión, Infonavit tenía alrededor de 3,000 agentes de cobranza para créditos de entre 0 y 90 días de morosidad. Por su parte, la cartera de moras altas era gestionada por 2,500 agentes. En paralelo, el número de créditos que cada agente de cobranza puede administrar tiene un límite máximo e Infonavit puede solicitar que los

proveedores utilicen más agentes telefónicos o de campo cuando sea necesario. La Figura 15 muestra los límites máximos de créditos. Moody's considera que un menor número de créditos para los agentes que gestionan la cartera de 30 a 90 días de morosidad podría traducirse en mayores niveles de efectividad.

FIGURA 15

### Indicadores de número de personal # de créditos por agente de cobranza

|       | Infonavit |
|-------|-----------|
| <30   | 250       |
| 30-59 | 250       |
| 60-89 | 205       |
| 90+   | 160       |

Cobranza social inicia sus gestiones cuando un acreditado pierde su empleo o cambia de trabajo por uno fuera del sector privado formal de México. Cuando sucede alguna de las dos, la mayoría de los acreditados solicitan un periodo de extensión de pago o prórroga (se suspenden los pagos por 12 meses). Cuando se reporta que un acreditado ya no está sujeto a descuentos automáticos de nómina, el personal de Infonavit trata de contactar al acreditado inmediatamente para diagnosticar la capacidad de pago e informar al acreditado cómo reactivar sus pagos cuando expire su periodo de prórroga.

Consideramos que Infonavit ha logrado avances en la reactivación de pagos de aquellos deudores que se encontraban en prórroga al inicio de nuestro periodo de análisis. En comparación con nuestra revisión anterior, el porcentaje de acreditados en prórroga que registraron 90 o más días de mora, es más bajo. La Figura 16 muestra los porcentajes respectivos.

FIGURA 16

### Acreditados que cayeron a 90+ días de morosidad después de finalizar su periodo de prórroga

29.5%

#### Administración del efectivo

Los flujos de efectivo provenientes de los descuentos automáticos de nómina representan el 95% del total de la cobranza. Dichos montos se calculan y confirman con suficiente anticipación. De manera similar, los depósitos en efectivo y las conciliaciones de pago son monitoreados por entidades independientes fuera y dentro de Infonavit.

Moody's considera que la compañía tiene buenos procedimientos para la administración de los flujos de efectivo y ello mitiga razonablemente los riesgos operativos y de identificación de los recursos. Moody's vería

positivamente que se hicieran esfuerzos adicionales para asegurar que el efectivo de los créditos bursatilizados se deposite en cuentas separadas dentro de Infonavit.

#### Mitigación de Pérdidas

*Consideramos las políticas y procedimientos de mitigación de pérdidas como fuertes.*

Los procedimientos de mitigación de pérdidas están diseñados en función del compromiso de Infonavit para encontrar una solución siempre que el acreditado muestre disposición para pagar.

Como otro esfuerzo para ofrecer mejores productos de solución se puso en marcha un programa para diagnosticar la situación económica específica de empleadores y acreditados con problemas de pago. Este programa se puede aplicar desde las etapas de mora temprana.

Durante 2010-11 el sistema de recaudación cobranza fiscal incluyó al personal de la oficinas locales en los esfuerzo por hacer contacto con empleadores con problemas de pago. La interacción día a día entre los empleados locales y los empleadores es muy importante para entender la problemática que enfrentan los empleadores.

De manera similar, durante 2010-11 el sistema de recaudación fiscal mantuvo sus incentivos para que los empleadores contraten acreditados del Infonavit (programa "Contrátalos con Incentivo") así como su programa de pagos parciales para casos de alta morosidad.

En casos de extrema morosidad, el sistema de recaudación fiscal tiene autoridad para intervenir las cuentas bancarias y activos de los empleadores. Es importante señalar que bajo esta plataforma de cobranza no es posible negociar descuentos sobre el principal adeudado.

Para aquellos acreditados con problemas de pago y bajo el sistema de cobranza social, durante 2010 - 11 Infonavit lanzó un programa ("Dictamen de Capacidad de Pago") para analizar la situación económica de cada acreditado y poder ofrecer soluciones de acuerdo a las necesidades específicas.

Utilizando dichos dictámenes, el personal de Infonavit evalúa la capacidad de pago de cada acreditado y productos de reestructura; los cuales pueden ser de corto y largo plazo. En ambos casos el proveedor que llevó a cabo el estudio es responsable de gestionar esa cuenta y cobrar al crédito una vez que se aplica el producto de mitigación de pérdidas.

La gama de productos de mitigación de pérdidas de evolucionan según las razones detrás del incumplimiento de pago. En 2010 – 11 la compañía utilizó aproximadamente 23 productos de mitigación de pérdidas para sus transacciones de CEDEVIS. Estos productos cubren a acreditados tanto del sistema de recaudación fiscal como del sistema de cobranza social (Ver Figura 16).

FIGURA 16

### Categorías de productos de mitigación de pérdidas para transacciones CEDEVIS

| Sistema de Cobranza | Categoría de Producto  |
|---------------------|--|
| Empleados           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones al factor de pago</li> <li>• Capitalización de principal</li> <li>• Desastres naturales</li> <li>• Pagos variables</li> <li>• Programa de diferimiento de pagos</li> </ul>                 |
| Desempleados        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones al factor de pago</li> <li>• Castigos parciales</li> <li>• Acreditados jubilados</li> <li>• Desastres naturales</li> <li>• Estudios socio-económicos</li> <li>• Pagos variables</li> </ul> |

Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

Entre los indicadores que utilizamos para evaluar las habilidades de mitigación de pérdidas se encuentran las tasas de solución total y parcial. La Figura 17 muestra un análisis de los créditos que mostraban morosidad de 90+ días o que se encontraban en proceso de adjudicación en abril de 2010. Un año después (abril 2011), 53% de los créditos habían sido total o parcialmente solucionados; esta cifra es significativamente mayor que en la revisión anterior (32%).

FIGURA 17

### Análisis de solución total y parcial Abril 2010-Abril 2011

|           | Solución Total | Solución Parcial | En el Limbo | Soluciones Totales y Parciales |
|-----------|----------------|------------------|-------------|--------------------------------|
| Infonavit | 39.4%          | 13.6%            | 47.1%       | 53%                            |

Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

### Adjudicaciones, Administración de Tiempos Procesales e Inmuebles Recuperados

*Consideramos la adjudicación, administración de tiempos procesales e inmuebles recuperados como Arriba del Promedio.*

Una vez que se agotan todas las posibilidades de cobranza, los créditos se envían a adjudicación (FC por sus siglas en inglés) al llegar a 210 días de morosidad.

Desde nuestra última revisión, Infonavit ha explorado mecanismos para acelerar sus procedimientos de FC. Consecuentemente, 14 estados en los que se concentra el 78.6% de la cartera tienen cuando menos dos opciones de FC. Adicionalmente, seis estados que representan el 36% de la cartera tienen tres opciones de FC.

Desde 2010 Infonavit también ha llevado a cabo adjudicaciones mediante procedimientos judiciales alternativos. En algunos sistemas judiciales locales, este mecanismo funciona sobre la base de mediación y conciliación; Justicia Alternativa. A través de este canal es posible acortar el tiempo de FC en al menos tres meses.

También en 2011 se implementó un programa conjunto (PAE) con varios municipios. Bajo este programa, la omisión del pago del impuesto predial ocasiona que se realice una visita domiciliaria. Finalmente, Infonavit paga el impuesto predial adeudado e inicia la adjudicación. En la mayoría de los casos, la omisión del pago del impuesto predial está correlacionada con inmuebles deshabitados y acreditados en moras altas. (Ver Figura 18).

FIGURA 18

### Alternativas de adjudicación para la cartera de Infonavit

| Estado | Porción de la cartera total de Infonavit 2011 | Cartera acumulada | Proceso normal | PAE | Justicia Alternativa |
|--------|---|-------------------|----------------|-----|----------------------|
| NL     | 9.3%  |                   | Y              | Y   | Y                    |
| Tamps  | 9.0%  |                   | Y              | Y   | Y                    |
| Jal    | 8.0%  |                   | Y              | Y   |                      |
| EM     | 8.0%  |                   | Y              |     | Y                    |
| BCN    | 7.1%  |                   | Y              | Y   | Y                    |
| DF     | 6.6%  | 48.0%             | Y              |     | Y                    |
| Chi    | 6.4%  |                   | Y              | Y   |                      |
| Coa    | 4.8%  |                   | Y              | Y   |                      |
| Gto    | 3.8%  |                   | Y              | Y   | Y                    |
| Son    | 3.8%  |                   | Y              | Y   | Y                    |
| Pue    | 3.5%  |                   | Y              |     |                      |
| Ver    | 3.3%  |                   | Y              |     | Y                    |
| Hgo    | 3.1%  | 76.6%             | Y              | Y   | Y                    |
| Mich   | 2.8%  |                   | Y              |     | Y                    |
| Sin    | 2.7%  | 82.1%             | Y              | Y   |                      |

Fuente: Moody's, con base en información proporcionada por Infonavit.

Durante 2011 Infonavit consolidó un tiempo promedio de menos de 24 meses para concluir un proceso de adjudicación completo y de menos de un año para obtener dación en pago.

A 2011 la administración de inmuebles recuperados está a cargo de una división especializada. A diferencia de revisiones anteriores ahora Infonavit ha implementado ventas al mayoreo en su inventario de inmuebles recuperados.

Como se muestra en la Figura 19, la división de bienes recuperados (REO) ha incrementado significativamente su inventario desde 2009. Moody's vería positivamente que se hicieran mayores esfuerzos por acortar el tiempo que le lleva a Infonavit vender los inmuebles recuperados.

FIGURA 19

### Administración de inmuebles recuperados

| Inventario REO                     | 2009   | 2010   | 2011*  | Cedevis<br>REO<br>Vendido<br>en 2011 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------------------------------------|
| Al inicio del año                  | 8,000  | 11,848 | 15,711 |                                      |
| Inmuebles que se sumaron en el año | 9,200  | 10,883 | 21,346 |                                      |
| Inmuebles vendidos durante el año  | 5,352  | 7,020  | 7,932  | 158                                  |
| Cierre del año                     | 11,848 | 15,711 | 29,125 |                                      |

\* A diciembre de 2011

Fuente: Infonavit.

Moody's vería positivamente revelación sistemática de información sobre inmuebles recuperados y los respectivos niveles de severidad, sobre todo para a cartera bursatilizada.

## Estabilidad Operativa

*Consideramos la estabilidad operativa como Fuerte.*

### Estabilidad financiera

Consideramos la estabilidad financiera de Infonavit es Fuerte. La compañía es una institución pública mexicana que fue constituida en 1972. Es el administrador de fondos de pensiones más importante y el originador y administrador de créditos más grande de México.

Infonavit fondea sus operaciones con una contribución patronal obligatoria equivalente a 5% del salario mensual de cada empleado. Las contribuciones patronales representan una fuente estable de fondeo. Adicionalmente, el programa de bursatilizaciones de la compañía (programa CEDEVIS) contribuye aproximadamente con un billón de dólares estadounidenses al año.

El programa CEDEVIS de Infonavit es un programa de bursatilización bien establecido que ha emitido 34 bursatilizaciones desde 2004. Durante 2010 y hasta agosto

de 2011, Infonavit fue capaz de colocar trece transacciones RMBS a pesar de las difíciles condiciones del mercado.

La rentabilidad se ha mantenido estable. La compañía tiene razonables niveles de capitalización y continúa creando reservas en respuesta a los mayores niveles de morosidad que muestra su cartera como resultado de la desaceleración económica y las dificultades para crear nuevos empleos en México.

### Equipo directivo y personal

El equipo directivo tiene en promedio 30 años de experiencia en el sector hipotecario mexicano. En nuestra opinión, durante los últimos diez años, la administración del Infonavit ha balanceado la misión social con una visión de negocios.

Durante los últimos años se han establecido mecanismos que mitigan los riesgos de depender de una persona clave. Para ello se rota sistemáticamente al personal directivo y también por ejemplo, para que se pueda confirmar a una persona como Director General de Infonavit, es necesario que esa persona cumpla con importantes requerimientos de experiencia administrativa y técnica en el sector hipotecario.

Durante 2010-11 Infonavit continuó con su política de certificación obligatoria para todos sus empleados. A la fecha de nuestra revisión, la mayoría de los empleados estaban certificados en habilidades institucionales. Moody's vería positivamente que se obtuvieran mayores porcentajes de empleados certificados en habilidades específicas a sus labores cotidianas.

En contraste con nuestra última revisión, Infonavit ha reducido significativamente su tasa de rotación de personal a 0.39% de 3.88% al cierre de 2009.

### Control de calidad y funciones de auditoría

Infonavit tiene un comité de auditoría al que le reportan directamente el departamento de auditoría interna y los auditores externos.

El equipo de auditoría interna está compuesto por 40 empleados de tiempo completo. Siguiendo un mapa de riesgos y un calendario sistemático de revisiones, el equipo de auditoría interna revisa cada una de las distintas etapas del proceso de originación de Infonavit cuando menos dos veces al año. Cada problema detectado por el equipo de auditoría tiene un seguimiento mensual y trimestral.

Las auditorías internas de 2010-11 no detectaron problemas importantes en las operaciones de administración primaria.

El departamento de control de calidad es independiente y reporta directamente al Director General. Al cierre de 2010,

Infonavit había consolidado todos sus procedimientos de control interno; ahora monitorea y evalúa todos sus procesos internos en línea.

Adicionalmente, la compañía controla la integridad de sus expedientes de crédito con un grupo de empleados de tiempo completo de Infonavit y una compañía subcontratada. Ambos equipos revisan que los expedientes de crédito que remiten los notarios públicos a Infonavit cuenten con toda la documentación necesaria.

## Legal, cumplimiento y supervisión

Las auditorías externas de las carteras de crédito a ser bursatilizadas no han detectado problemas importantes y han reportado altos niveles de cumplimiento.

A la fecha de esta revisión y de acuerdo con Infonavit, la compañía no enfrentó problemas legales que pudieran poner en peligro su estabilidad operativa. Al mismo tiempo, Infonavit reportó que existen algunas reclamaciones interpuestas por agentes de cobranza que fueron subcontratados por proveedores independientes.

El gobierno corporativo de Infonavit está compuesto por empleadores, empleados y representantes del gobierno federal, lo cual asegura que todos los intereses se encuentran equitativamente representados.

Durante nuestra revisión de las operaciones de administración también vimos que se logró avance en cuestión de gobierno corporativo y transparencia. Estudios independientes y especializados sobre el gobierno corporativo de Infonavit durante el 2010 arrojaron evaluaciones más altas en comparación con las evaluaciones anteriores.

Para mejorar la transparencia en 2010-11 los comités independientes de Infonavit incluyeron un experto independiente de reconocida reputación como miembro de cada comité.

Tecnología y recuperación en caso de desastre

La plataforma tecnológica de Infonavit es de punta y la administración de sus recursos tecnológicos es sólida. El sitio tecnológico de la compañía se encuentra en la misma área que sus oficinas corporativas pero en un edificio aislado. La información se respalda diariamente y se almacena en dos sitios independientes en Estados Unidos y México.

Durante nuestra revisión, Infonavit renovó una serie de certificaciones entre las cuales se encuentran:

Certificación de Seguridad de la Información. UNE ISO 27001 – Control Access ALS, SAP-CRM. Certificador: AENOR

Certificación de Calidad de la Información. UNE-EN ISO 9001:2008. Certificador: AENOR

Safety World Class Quality Assurance Data Center (SWCQA). Norma ICREA-Std-131-2005. Certificador: International Computer Room Experts Association (ICREA)

En septiembre de 2011, la compañía llevó a cabo la prueba anual de su Plan de Recuperación en Caso de Desastre; restableció sus operaciones de negocio exitosamente en 24 horas y restableció totalmente todos sus sistemas en 72 horas.

La compañía tiene un sitio alterno. Adicionalmente, Infonavit tiene expedientes digitales de todos los créditos originados en los últimos dos años y tiene un programa de digitalización para el resto de los expedientes de crédito que tiene en custodia.

## Reportes Relacionados

Para obtener una explicación más detallada del enfoque de Moody's para este tipo de calificaciones, favor de consultar los siguientes reportes:

### Metodologías de Calificación

» [Moody's Approach to Rating Residential Mortgage Servicers, January 19, 2001 \(SF9770\).](#)

Para consultar este reporte, haga clic en la liga proporcionada. Favor de considerar que estas referencias están vigentes a la fecha de publicación de este reporte y de que es posible que existan reportes más recientes. No todos los reportes están disponibles para todos los clientes.

Moody's publica un resumen semanal de créditos, calificaciones y metodologías de finanzas estructuradas que se encuentra disponible para todos los usuarios registrados de nuestro sitio web, en [www.moody.com/SFQuickCheck](http://www.moody.com/SFQuickCheck).

---

<sup>1</sup> Moody's evalúa a siete proveedores de Infonavit. Consulte el informe detallado de las Habilidades de Cobranza y Estabilidad Operativa de los proveedores en nuestros reportes titulados: Evaluación de Moody's a los Despachos de Cobranza Externa de Infonavit (Cartera de Moras Bajas) publicado en Junio de 2011, Evaluación de Moody's a los Despachos de Cobranza Externa de Infonavit (Carteras de Créditos de Moras Altas) publicado en Julio de 2011.

Número de Reporte: SF282451

© 2012, Moody's Investors Service, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. ("MIS") Y SUS AFILIADAS SON OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S SOBRE EL RELATIVO RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS DE CRÉDITO, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES A DEUDA, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y REPORTES PUBLICADOS POR MOODY'S ("PUBLICACIONES DE MOODY'S") PUEDEN INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S DEL RELATIVO RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS DE CRÉDITO, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES A DEUDA. MOODY'S DEFINE RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DE QUE UNA ENTIDAD NO PUEDA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES AL MOMENTO DE SU VENCIMIENTO Y CUALQUIER PÉRDIDA FINANCIERA ESTIMADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO TOMAN EN CUENTA OTROS RIESGOS, INCLUYENDO SIN LIMITAR: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO DE VALOR DE MERCADO, O VOLATILIDAD DE PRECIO. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN, Y NO SON, UN CONSEJO FINANCIERO NI DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON, NI PROPORCIONAN, RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS. NI LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NI LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S COMENTAN SOBRE LA ADECUACIÓN DE UNA INVERSIÓN PARA NINGÚN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS REPORTES CON LA EXPECTATIVA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE CADA INSTRUMENTO QUE ESTÁ CONSIDERANDO PARA COMPRAR, RETENER, O VENDER.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUYENDO SIN LIMITAR LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) Y NINGUNA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN PODRÁ SER COPIADA O REPRODUCIDA DE MANERA ALGUNA, REFORMATEADA, TRANSMITIDA, CEDIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SER UTILIZADA CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN PARTE O EN SU TOTALIDAD, DE NINGUNA MANERA, POR NINGÚN MEDIO O POR NINGUNA PERSONA SIN PREVIO CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE MOODY'S. Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin ninguna clase de garantía. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera confiables, incluyendo cuando corresponde, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en toda ocasión, verificar o validar de manera independiente la información que recibe en su proceso de calificación. MOODY'S no acepta, bajo ninguna circunstancia, responsabilidad alguna frente a personas o entidades por (a) cualquier pérdida o daño causado en su totalidad o en parte por, a resultas de, o en relación con, cualquier error (negligente o de otro tipo) u otras circunstancias o contingencias que se encuentren tanto bajo el control como fuera del control de MOODY'S o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, compilación, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, mediato, inmediato o remoto (incluido, entre otros, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún en el supuesto de que se hubiera advertido a MOODY'S con anterioridad de la posibilidad de que se produjeran dichos daños. En su caso, las calificaciones, análisis de reportes financieros, proyecciones, y otras observaciones, de haberlas, que pudieran formar parte de la información contenida en este informe son, y a tales efectos deben ser considerados exclusivamente como, declaraciones de opinión, y no declaraciones de hechos ni recomendaciones para comprar, vender o mantener cualesquiera títulos. Cada usuario de la información aquí contenida debe realizar su propio estudio y evaluación de cada instrumento que pudiera considerar para comprar, retener o vender. MOODY'S NO CONCEDE NINGUNA GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, RESPECTO DE QUE DICHAS CALIFICACIONES Y DEMÁS OPINIONES E INFORMACIONES SEAN CORRECTAS, ACTUALIZADAS, COMPLETAS, COMERCIALIZABLES O APROPIADAS PARA NINGÚN OBJETO O FIN DETERMINADO.

MIS, agencia calificadora subsidiaria 100% propiedad de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MIS han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, retribuir a MIS por sus servicios de análisis y calificaciones mediante sus honorarios que oscilan entre los 1,500 dólares y aproximadamente los 2,500,000 dólares. MCO y MIS también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignados calificaciones de MIS y que también han informado públicamente a la SEC que mantienen un interés de propiedad en MCO superior al 5%, se publica anualmente en la página web de Moody's en [www.moody's.com](http://www.moody's.com), bajo el capítulo de "Shareholder Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy".

Cualquier publicación que se haga en Australia de este documento es a través de la afiliada de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657, con Licencia para Servicios Financieros en Australia núm. 336969. Este documento es para ser provisto únicamente a "clientes mayoristas" según se establece en la sección 761G de la Ley de Sociedades 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted está representando ante MOODY'S que usted es, o está accediendo al documento como representante de un "cliente mayorista" y que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán directa o indirectamente este documento o su contenido a "clientes minoristas" según se establece en la sección 761G de la Ley de Sociedades 2001.

No obstante lo anterior, las calificaciones crediticias asignadas del 1 de octubre de 2010 en adelante por Moody's Japan K.K. ("MJKK") son opiniones actuales de MJKK respecto del relativo riesgo crediticio futuro de entidades, compromisos de crédito, deuda y cualquier otro instrumento asimilable a deuda. En tal caso, se deberá considerar que "MIS" es sustituido por "MJKK" en dichas declaraciones.

MJKK es una agencia calificadora subsidiaria 100% propiedad de Moody's Group Japan G.K., que es 100% propiedad de Moody's Overseas Holdings Inc., una subsidiaria 100% propiedad de MCO.

Esta calificación crediticia es una opinión de la calidad crediticia o de una obligación de deuda del emisor, y no de las acciones de capital del emisor ni de cualquier otro tipo de instrumento que se encuentre disponible para inversionistas minoristas. Sería peligroso que los inversionistas minoristas tomaran la decisión de hacer una inversión con base en esta calificación crediticia. En caso de duda, usted debe contactar a su asesor financiero u otro asesor profesional.

## Anexo E: Estados Financieros del INFONAVIT

Se incorporan por referencia (i) los estados financieros dictaminados del INFONAVIT por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, los cuales fueron entregados a la CNBV y a la BMV el día 24 de febrero de 2011; (ii) los estados financieros dictaminados del INFONAVIT por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, los cuales fueron entregados a la CNBV el 24 de mayo de 2012, y a la BMV el día 30 de abril de 2012; y (iii) los estados financieros del INFONAVIT por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, así como los estados financieros internos del INFONAVIT al 31 de marzo de 2013, los cuales fueron entregados a la CNBV y a la BMV el 26 de abril de 2013, y los estados financieros internos del INFONAVIT al 30 de junio de 2013, los cuales fueron entregados a la CNBV el 26 de julio de 2013 y a la BMV el 25 de julio de 2013.

Dicha información se encuentra disponible para ser consultada por el público en general en la página electrónica de la red mundial (Internet) del Infonavit:

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/Infonavit en cifras/Informacion+financiera/?sa fac=/Infonavit/El+Instituto/Infonavit en cifras/Informacion financiera/Resultados financieros/Resultados](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/Infonavit+en+cifras/Informacion+financiera/?sa+fac=/Infonavit/El+Instituto/Infonavit+en+cifras/Informacion+financiera/Resultados+financieros/Resultados)

LA PRESENTE INFORMACIÓN SE INCORPORA POR REFERENCIA EN VIRTUD DE LA DIFICULTAD DE SUSTITUCIÓN DEL INFONAVIT COMO ADMINISTRADOR DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS, NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EL INFONAVIT NO TIENE RESPONSABILIDAD DE PAGO ALGUNA DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS O LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR PAGO ALGUNO AL INFONAVIT. ASIMISMO, EL INFONAVIT NO ES GARANTE, AVAL U OBLIGADO SOLIDARIO DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, POR LO QUE EL INFONAVIT NO ES RESPONSABLE DE PAGAR CANTIDAD ALGUNA ADEUDADA BAJO LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.