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

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



Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Banorte
FIDEICOMITENTE



Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
FIDUCIARIO EMISOR

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuará como Fiduciario Emisor de los Certificados Bursátiles, cuyas características específicas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:

\$10,000,000,000.00

**(DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN UDIS.**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de Emisión, el monto total de la misma, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses entre otras características de cada Emisión de Certificados Bursátiles, serán acordadas por el Fideicomitente con el Intermediario Colocador en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento y en el Título respectivos. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o en UDIS. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, ("Invex"), o la institución que sea designada para cada emisión al amparo del presente Programa.
Fideicomitente:	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte").
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	\$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS").
Vigencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles tendrá una vigencia de cinco años, a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").
Plazo de Vigencia de cada Emisión:	Según se especifique para cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido que no podrá ser inferior a 1 (un) año, ni superior a 30 (treinta) años.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) ó 100 (Cien) UDIS cada uno según se señale en los documentos de la Emisión correspondiente.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Quien se señale en los documentos de la Emisión correspondiente.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Quien se señale en los documentos de la Emisión correspondiente.
Acto Constitutivo:	Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa, se efectuarán por el respectivo Fiduciario Emisor, conforme al Título y Suplemento que documente cada una de dichas colocaciones.
Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:	El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente, junto con sus frutos, productos y accesorios.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Fiduciario y en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
Garantía o Apoyo	Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrán contar con

Crediticio:	una garantía ó apoyos crediticios otorgados por alguna institución nacional o extranjera, según se especifique en el Suplemento respectivo.
Garantía de Pago por Incumplimiento:	Los Créditos Hipotecarios podrán contar con una garantía de recuperación, otorgada por la SHF o por otra institución nacional o extranjera, a favor de la Fideicomitente. Los derechos de la Fideicomitente derivados de tal garantía serán cedidos al Fideicomiso Emisor correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Se exceptuará de contar con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento cuando la razón crédito, respecto al valor de la vivienda del crédito sea igual o inferior al 70% (setenta por ciento).
Aforo:	La Fideicomitente cederá al Fideicomiso Emisor, para cada Emisión colocada al amparo del Programa, Créditos Hipotecarios por un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, mismo que acordarán la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, lo que resultará una vez concluida la colocación de cada Emisión en un aforo.
Amortización:	El pago de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento de la Emisión y el Título que documente cada colocación.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento y el Título correspondientes.
Emisión de Certificados Bursátiles adicionales:	Conforme a los términos del Título que documente cada Emisión, el Emisor podrá emitir y colocar certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de cada Emisión.
Lugar y Forma de pago de Principal e Intereses:	Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las Constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, con 2 días hábiles de anticipación a aquel en que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 15:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.
Tasa de Interés:	La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará el Título y en el Suplemento correspondientes.
Precio de Colocación:	Será determinado para cada Emisión, y se indicará el Título y en el Suplemento correspondientes.
Fecha de Emisión:	La fecha en que se realice cada colocación de Certificados Bursátiles de conformidad con el Suplemento, siempre y cuando no exceda el Plazo de Vigencia del Programa autorizado por la CNBV.
Depositario:	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").
Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:	La forma de pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión, se encuentra directamente relacionada con el pago por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso Emisor respectivo. Los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable. Los Posibles Adquirentes deberán considerar cuidadosamente la información contenida en el Suplemento correspondiente, y en especial, en "Factores de Riesgo".
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

LA FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DEL PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS

CERTIFICADOS BURSATILES PREFERENTES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LA FIDEICOMITENTE Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el No. 2362-4.15-2006-024], en el Registro Nacional de Valores. Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del presente Programa son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

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

México, D.F. a 18 de diciembre de 2006. Autorización para su publicación C.N.B.V. de fecha 13 de diciembre de 2006.

("El presente Prospecto y el Suplemento podrán consultarse en Internet en la siguiente dirección www.bmv.com.mx")

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	8
1.	Glosario de Términos y Definiciones	8
2.	Resumen Ejecutivo	13
3.	Factores de Riesgo	15
	El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso	15
	Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Banorte	16
	Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles	16
	Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios	17
	Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios	19
	El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario	20
	Posible transferencia de las Constancias	21
	El Fideicomitente y el Intermediario Colocador son parte del mismo grupo	21
	Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México	21
4.	Otros Valores	22
5.	Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	23
6.	Documentos de Carácter Público	24
II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACION	25
	Adquisición de Créditos Hipotecarios	25
	Emisión de los Certificados Bursátiles	25
	Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación	25
III.	EL PROGRAMA	27
1.	Características del Programa	27
2.	Destino de los Fondos	31
3.	Plan de Distribución	32
4.	Gastos Relacionados con la Oferta	33
5.	Funciones del Representante Común	34
6.	Nombre de las Personas con Participación Relevante en el Programa	36
V.	EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO MARCO	45
VI.	EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	47
VII.	DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE	61
	EVENTOS HISTÓRICOS MÁS RELEVANTES DE BANORTE	61
	CARTERA DE CRÉDITO	68
	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	74
IX.	PERSONAS RESPONSABLES	78
X.	ANEXOS	81
	A. OPINIÓN LEGAL	A-1
	B. CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES	B-1

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información

o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, y Casa de Bolsa Monex, S.A. de C.V., Invex Grupo Financiero, Fiduciaria.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

Los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán el significado que se les atribuye, igualmente aplicable a las formas singular o plural de dichos términos:

Administrador:	Significa Banorte, en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios o cualquier Administrador Substituto de conformidad con el Contrato de Administración.
Administrador Sustituto:	Significa cualquier entidad que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.
Aforo:	Significa la diferencia positiva que resulte de restar (1) el resultado de: sumar (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes aportados al Fideicomiso, (ii) el Efectivo Fideicomitado (iii) el monto no dispuesto de la Garantía, en su caso, menos (2) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.
Agencias Calificadoras:	Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas Standard and Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles.
Amortización Anticipada de Principal:	Significa, que los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento y Título correspondientes.
Anexos:	Significa el conjunto de anexos de este Prospecto que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.
Aseguradora:	Significa, Seguros Banorte Generali, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, institución de seguros que se contrató para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios; y en el caso que el Administrador, decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros.
Banorte:	Significa, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
BMV:	Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Casa de Bolsa Banorte:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Cedente:	Significa el Fideicomitente.

Certificados Bursátiles:	Significa, los certificados bursátiles fiduciarios que el Fiduciario emitirá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para su colocación entre el gran público inversionista, y en cumplimiento de los fines del Fideicomiso que corresponda.
CNBV:	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Cobranza:	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas (según se define en el Contrato de Fideicomiso) que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza.
Colocación:	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario.
Constancias:	Significa, los instrumentos, que el Fiduciario emitirá para su entrega a la Fideicomitente, de acuerdo a lo que se determine en cada Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente.
Contrato de Administración:	Significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza bajo el cual el Administrador se obligará a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios (incluyendo los Seguros) cedidos al Fideicomiso mediante una comisión mercantil del Fiduciario.
Contrato de Cesión:	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebran la Fideicomitente y el Fiduciario, así como los contratos de cesión que en el futuro celebren, en su caso, la Fideicomitente y el Fiduciario.
Créditos Hipotecarios:	Significa, aquellos créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, originados y administrados por Banorte, en el entendido que tales Créditos Hipotecarios no son revolventes y han sido totalmente dispuestos por los Deudores Hipotecarios para adquisición de una vivienda o para liquidez hipotecaria.
Créditos Hipotecarios Vencidos:	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros).
Crédito Hipotecario Vigente:	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo que no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, y primas de seguros).
Créditos no Elegibles:	Significa, un Crédito Hipotecario que no cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en el Suplemento.

Criterios de Elegibilidad:	Significa, los criterios de elegibilidad y requisitos que deberá observar cada Crédito Hipotecario a ser aportado como parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo, conforme a lo establecido en el Suplemento y en el Contrato de Cesión correspondientes.
Cuenta de Cobranza:	Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso, en la que Banorte, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.
Cuenta de Inversión:	Significa, la cuenta que el Fiduciario abra a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en el Contrato de Fideicomiso.
Cuenta General:	Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario, misma que operará según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
Deudor Hipotecario:	Significa, la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho crédito como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.
Efectivo Fideicomitado:	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del patrimonio del fideicomiso de cualquier fideicomiso al amparo del presente Programa.
Emisión:	Significa, cualquier emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
Expediente de Crédito:	Significa, los expedientes de crédito que Banorte mantiene respecto a cada Crédito Hipotecario que forme parte del Fideicomiso, el cual contiene, como mínimo, el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la garantía hipotecaria respectiva, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
Fecha de Corte:	Significa la fecha a partir de la cual se entenderán aportados los Créditos Hipotecarios que correspondan y sus accesorios, misma que se establecerá en cada Fideicomiso y en el Suplemento respectivo.
Fecha de Pago:	Significa, cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles de conformidad con lo indicado en el título que documente tales Certificados Bursátiles.
Fideicomiso o Fideicomiso Emisor:	Significa, cada contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, celebrado al amparo del Programa, entre Banorte, en su carácter de fideicomitente, y el Fiduciario Emisor con la comparecencia del Representante Común.
Fideicomitente:	Significa, Banorte.

Fiduciario Emisor, Fiduciario o Emisor:	Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o la institución que lo sustituya de conformidad con el Fideicomiso correspondiente.
Garantía o Apoyo Crediticio:	Significa, la Garantía o apoyos crediticios que podrá otorgar una institución nacional o extranjera de según se especifique en el Suplemento respectivo
Garantía de Pago por Incumplimiento:	Significa, cualquier garantía de recuperación que podrá otorgar la SHF o cualquier otra institución financiera nacional o extranjera, a favor de la Fideicomitente. Los derechos de la Fideicomitente derivados de tal garantía serán cedidos al Fideicomiso Emisor correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Se exceptuará de contar con garantía por incumplimiento cuando la razón crédito respecto al valor de la vivienda del crédito sea igual o inferior al 70% (setenta por ciento); los créditos deberán contar con una certificación sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito;
INDEVAL:	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
Inmueble:	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
Inmueble Adjudicado:	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en un Fideicomiso Emisor como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Administrador y el Deudor Hipotecario en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
Intermediario Colocador:	Significa, Casa de Bolsa Banorte.
México:	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Patrimonio del Fideicomiso:	Significa, los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.
Representante Común:	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, o la institución que lo sustituya de conformidad con el Fideicomiso respectivo.
RNV:	Significa, Registro Nacional de Valores.
Seguros:	Significa, conjuntamente, los seguros que en términos de los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios se encuentran obligados a mantener vigentes, los cuales consisten en los Seguros de Daños, los Seguros de Desempleo Involuntario y los Seguros de Vida e Incapacidad.

Seguros de Daños:	Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratado para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
Seguros de Desempleo Involuntario:	Significa, con respecto a cada Deudor Hipotecario, el seguro que deberá mantener dicho deudor, en el que se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare despido injustificado de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
Seguros de Vida e Incapacidad:	Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
SHCP:	Significa, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF:	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
Tenedor:	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles.
UDI:	Significa, Unidades de Inversión.

Este Prospecto y el Suplemento podrán consultarse en Internet en la siguiente dirección www.bmv.com.mx.

2. Resumen Ejecutivo

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

Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, así como el Suplemento correspondiente.

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán aportados por Banorte, a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuarán ofertas públicas de Certificados Bursátiles, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

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

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles.

Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por Banorte en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, así como de la Cobranza derivada de los mismos.

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

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

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

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios pagarán a través del Administrador a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en

que el Administrador les indique, éste a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tendrá un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y podrá incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles

Cada Emisión de Certificados Bursátiles vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Título y en el Suplemento respectivos, en dicha fecha los Certificados Bursátiles respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el suplemento informativo relativo a cada emisión bajo el Programa.

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

3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento que ampare cada emisión y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles.

Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles, al Fiduciario, al Administrador, a la Fideicomitente, a los Deudores Hipotecarios y/o al garante, en su caso. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles o las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado en forma adversa.

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

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a Banorte, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, al garante o garantes, que en su caso se contraten, o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes

Los Certificados Bursátiles no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Banorte, el Intermediario Colocador, el Representante Común y/o el o los garantes, salvo por las garantías que en su caso se contraten. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles 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 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.

c) Situación Financiera de Banorte.

En términos del Contrato de Cesión, Banorte en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios puede reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible.

Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, y la situación financiera de Banorte se deteriora, dicha

situación puede afectar la capacidad financiera de Banorte para reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Banorte

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

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles

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

La información contenida en el Suplemento correspondiente con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos. Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios no mantuvieran un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles podrían amortizar en forma más lenta que la descrita en el correspondiente Suplemento. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementaran el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarían en forma más rápida que la descrita en el correspondiente Suplemento. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

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

En el caso de que los Certificados Bursátiles amorticen en forma más rápida que lo descrito en el correspondiente Suplemento, 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.

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

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en cada Suplemento, 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 les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

d) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

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

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

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

Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

a) Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

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

De conformidad con los términos del Fideicomiso, la Fideicomitente tiene el derecho más no la obligación de sustituir Créditos Hipotecarios que presenten retrasos. En caso que Banorte no ejerza dicha opción y no sustituya tales Créditos Hipotecarios Vencidos 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

b) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles adquiridos por los Deudores Hipotecarios

con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurriese y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados sería necesario ejecutar dichas garantías, sería posible que el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente contara con menos recursos líquidos de los esperados y esto afectara en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

c) Riesgo de pago de los Seguros.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración, el Administrador debe de contratar y mantener pólizas de seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios así como cobertura de daños con respecto a los inmuebles hipotecados. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo que la Aseguradora pague el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos 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.

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

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

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

En algunos estados la legislación aplicable contempla que cualquier cesión de créditos hipotecarios deberá hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados. Banorte tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que aportará al Fideicomiso se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

f) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía o Apoyo Crediticio

En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía o Apoyo Crediticio que puede contratarse, para poder pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no podrán requerir directamente al garante que cumpla con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la Garantía o Apoyo Crediticio requerirá que el propio Fiduciario Emisor, con la anticipación señalada en el contrato que regule dicha garantía y siguiendo el procedimiento que corresponda, lo solicite directamente al otorgante a efecto de contar con los recursos necesarios para pagar a los Tenedores el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles.

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

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

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

De conformidad con los términos de la Garantía de Pago por Incumplimiento que puede contratarse para cada emisión, la institución que la otorgue se obliga a pagar una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario incumplido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía. Los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos señalan que la garantía será ejercida una vez que el procedimiento para la recuperación del Crédito Hipotecario incumplido ha concluido mediante dación en pago, sentencia ejecutoriada, venta del inmueble hipotecado o de otra forma, es decir, hasta que la pérdida es realizada de forma definitiva. Asimismo, la Garantía de Pago por Incumplimiento está sujeta a que el Fideicomiso esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la institución que la otorgue. En consecuencia, no se puede asegurar por la Fideicomitente o el Fiduciario el lapso de tiempo que pueda transcurrir entre la fecha en que un Crédito Hipotecario es incumplido y la fecha en que la Garantía de Pago por Incumplimiento sea efectivamente ejercida, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado.

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

h) Riesgos relativos al Ejercicio de Garantía o Apoyo Crediticio

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

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administrador.

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

b) Proceso de sustitución de administrador.

En el caso de que Banorte incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Banorte como administrador acarreara costos y retrasos en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

c) Administrador sustituto.

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

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

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

e) Ejecución de Garantías.

La experiencia de Banorte en la cobranza de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles.

En términos del Contrato de Administración, el Administrador conviene en pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios Vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios Vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

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

Posible transferencia de las Constancias

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

El Fideicomitente y el Intermediario Colocador son parte del mismo grupo

Banorte, en su carácter de Fideicomitente y el Intermediario Colocador son integrantes del Grupo Financiero Banorte, S.A. de C.V. No es posible garantizar que en algún momento Banorte, en su carácter de Fideicomitente y el Intermediario Colocador, al pertenecer al mismo grupo, se abstendrán de adoptar decisiones respecto del Programa que pudieran representar un conflicto de interés respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la oferta, el Fideicomitente no será agente ni asesor del Fiduciario ni de los Tenedores, ni tendrá para con éstos cualquier responsabilidad derivada del rendimiento que el Fideicomitente o el Intermediario Colocador puedan recibir de su actuación en las diversas capacidades indicadas u operaciones independientes.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

4. Otros Valores

El fideicomiso no tiene otros valores inscritos en el RNV.

5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

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

Banorte no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

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

6. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Sr. Luis Turcott, Delegado Fiduciario, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal, teléfono (55)-53-50-33-33 o a el correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION

Adquisición de Créditos Hipotecarios

De conformidad con las instrucciones que reciba de Banorte en su carácter de Fideicomitente, el Fiduciario recibirá los Créditos Hipotecarios, mediante cada Contrato de Cesión, en el cual el Fideicomitente cederá a favor del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos en virtud de cada Contrato de Cesión a favor del Fideicomiso de cada Emisión se describirán en el Suplemento. Asimismo, para cada emisión al amparo del Programa, los Criterios de Elegibilidad se establecerán en el Contrato de Cesión correspondiente

Emisión de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles 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 se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso Emisor. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles 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 colocaciones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa. Para cada colocación, que se realizará de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirá un fideicomiso irrevocable cuyo patrimonio estará constituido en un inicio por: (i) la cantidad de \$1 (un peso 00/100 M.N.) que Banorte entregue al Fiduciario para la constitución del Fideicomiso; (ii) los Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente aporte al Fideicomiso mediante el Contrato de Cesión, incluyendo los beneficios de los Seguros contratados y cualesquiera otros accesorios que le correspondan a tales Créditos Hipotecarios aportados; (iii) los recursos derivados de la emisión y colocación de Certificados Bursátiles, y, (iv) el Efectivo Fideicomitado y los rendimientos sobre el mismo.

En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle crédito a Banorte, ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del monto requerido para la cesión de Créditos Hipotecarios al inicio de la emisión y de las reaperturas posteriores y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Fideicomiso Emisor respectivo.

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

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

Banorte, mediante el Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario del Fideicomiso Emisor, se obligará a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros e inmobiliarios. Banorte, será responsable en todo tiempo de la guarda, custodia y conservación de

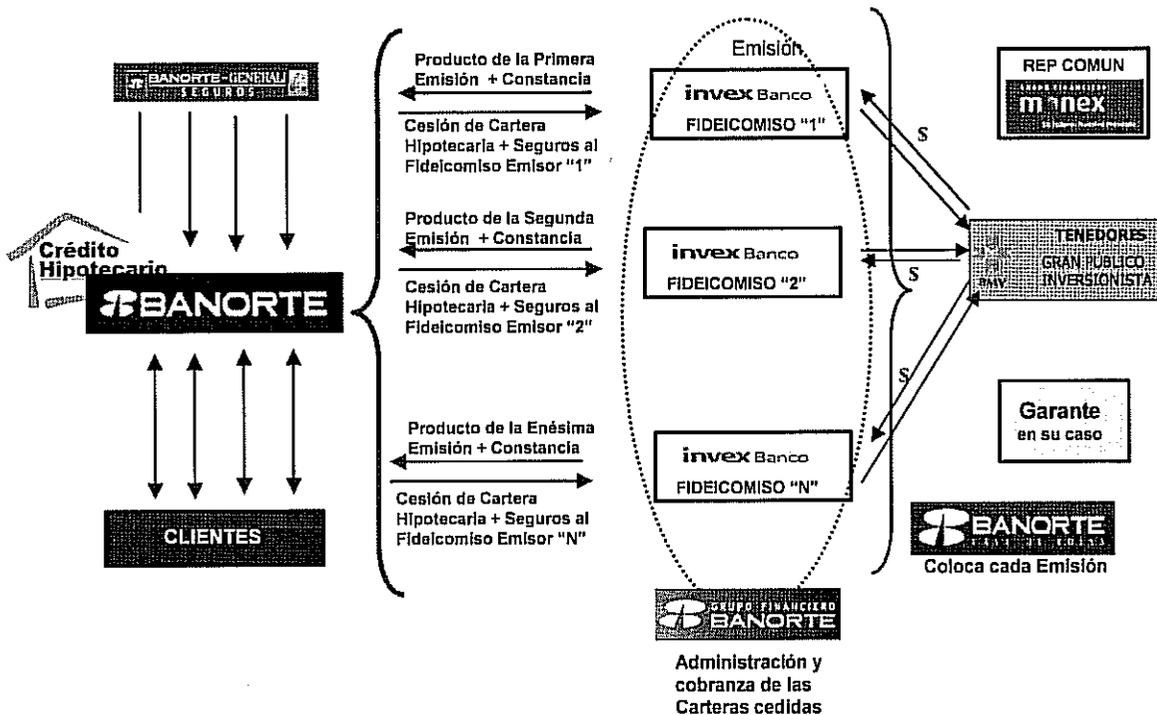
todos los documentos originales que compongan los expedientes de los Créditos Hipotecarios, los cuales estarán clasificados de una manera que permita su fácil identificación y consulta. Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines del Fideicomiso, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar y disponer de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con estricta sujeción al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda. Sin perjuicio de lo anterior, Banorte será, frente al Fiduciario Emisor, el responsable directo de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Asimismo, Banorte tendrá la posibilidad de subcontratar los servicios relacionados con la administración y cobranza de cartera, en los términos establecidos en cada Contrato de Administración.

El Fiduciario podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a Banorte como administrador de los Créditos Hipotecarios únicamente en los casos establecidos en cada Contrato de Administración, causas que serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles.

Pago de Recursos

Durante la vigencia de la Emisión, los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se utilizarán por el Fiduciario para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos del Fideicomiso Emisor. El Suplemento de la Emisión describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos.

Diagrama indicativo de la operación



III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/516552/2006 de fecha 13 de diciembre de 2006 autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

Denominación

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

Fuente de Pago

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

Plazo del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años.

Valor Nominal

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

Tasa de Rendimiento

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

Precio de Colocación

El Intermediario podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles a la par (a su valor nominal), bajo par (con un descuento respecto de su valor nominal) y arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), según lo acuerde con la Fideicomitente y al Fiduciario Emisor en la fecha de cada una de las colocaciones al amparo del Programa.

Plazo de la Emisión

Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa tendrá un plazo que no podrá ser inferior a un (1) año ni superior a 30 (treinta) años.

Fideicomisarios en Primer Lugar

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

Fideicomisarios en Segundo Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomitente

Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte

Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, o quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Patrimonio del Fideicomiso

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

Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en su carácter de fiduciario emisor 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 se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Garantía ó Apoyo Crediticio

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

Garantías de Pago por Incumplimiento

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

Aforo

La Fideicomitente cederá al Fideicomiso Emisor, para cada Emisión colocada al amparo del Programa, Créditos Hipotecarios por un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, mismo que acordarán la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, lo que resultará una vez concluida la colocación de cada Emisión en un aforo, mismo que se especificará en el Suplemento correspondiente.

Amortización

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con el Suplemento correspondiente y con el Título que documente cada emisión.

Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento y con el Título que documenta la emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

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

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

El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 15:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

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

Depositario

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

Régimen Fiscal

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

Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje Financiero y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

Formas de Asignación

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

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, mediante Oficio No. 153/516552/2006 de fecha 13 diciembre de 2006.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Fiduciario Emisor.

Intermediario Colocador

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

Representante Común

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

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

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente. Los recursos que el Fiduciario entregue por la adquisición de los Créditos Hipotecarios serán utilizados por la Fideicomitente conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediario Colocador de Casa de Bolsa Banorte en cada Emisión, quien ofrecerá los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada. Cabe mencionar que el Intermediario Colocador y la Fideicomitente pertenecen al mismo grupo financiero.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución que será desarrollado en cada Suplemento, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado mexicano. Adicionalmente, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

La estrategia de venta y la forma de asignación por parte del Intermediario Colocador, será señalada en el Suplemento correspondiente.

4. Gastos Relacionados con la Oferta

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

5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán enunciativa y no limitativamente en el Título respectivo.

Entre las funciones del Representante Común se señalan las siguientes, mismas que podrán ser modificadas en los documentos mencionados:

1. Incluir su firma autógrafa en los Certificados, de conformidad con la LMV, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
2. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la emisión de Certificados.
3. Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores de Certificados cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título que documente cada Emisión o el Fideicomiso Emisor, y ejecutar sus decisiones.
4. Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad.
5. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados.
6. Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor.
7. Calcular y, notificando al Fiduciario del Fideicomiso Emisor, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, los cambios en las tasas de intereses de los Certificados, así como los avisos de pago de intereses de los mismos.
8. Calcular y, notificando al Fiduciario del Fideicomiso Emisor, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, los avisos de pago de amortizaciones o, en caso de un Evento de Incumplimiento, un Evento de Terminación Anticipada o un Evento Extraordinario, de la amortización anticipada de los Certificados.
9. Actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Certificados, para el pago a estos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes.
10. Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en el Título, el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables.
11. Verificar que el Fiduciario Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos de los Títulos que documenten las Emisiones.
12. Notificar a las Agencias Calificadoras dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que conozca de cualquier incumplimiento de las obligaciones de pago del Fiduciario Emisor, respecto de los Certificados.
13. Previa instrucción por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario, o de los Tenedores que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores cuyo orden del día incluya un punto relativo a la ratificación y/o designación de un nuevo Representante Común, en caso de que ocurra un cambio sustancial en la situación del Representante Común y/o cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cambios sustanciales en la administración del Representante Común; (ii)

cambios sustanciales de los accionistas que tengan el control corporativo del Representante Común; (iii) cambios sustanciales de la distribución del capital social del Representante Común; (iv) cambios sustanciales en decremento de la situación económica o financiera del Representante Común, y/o (v) revocación de la autorización para actuar como intermediario financiero.

14. Las demás establecidas en el Fideicomiso Emisor y en el Título.
15. En general llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados.

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

Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que ampare cada emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el Título respectivo, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

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

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

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

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

INSTITUCIÓN	NOMBRE	CARGO
Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Jesús O. Garza Martínez Jesús Manuel Sánchez García	Representante Legal Representante Legal
Banco Invex S.A. , Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero		Delegado Fiduciario
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Arturo Monroy Ballesteros Roberto Hernández de Hita	Representante Legal Representante Legal
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia B. Zermeño Inclán y/o Franciso J. Vizcaya Ramos	Director Fiduciario
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes	Patricio Trad Cepeda	Socio

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Sr. Luis Turcott, Delegado Fiduciario, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal, teléfono (55)-53-50-33-33 o a el correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.

IV. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

IV.1. Descripción del Fideicomiso

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 583 de fecha 13 de diciembre de 2006 constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario. Las partes del Fideicomiso son las siguientes personas:

Fideicomitente:	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que serán representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los tenedores de las Constancias.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario

IV.2. Fines del Fideicomiso.

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

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

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago, más (iv) el monto total de las cantidades que se adeuden, en su caso, y entregará la Constancia para su cancelación el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue. Si el Fideicomitente decidiera no ejercer su derecho de readquisición aquí descrito, el 100% (cien por ciento) del de las cantidades derivadas de los Créditos Hipotecarios recibidas por el Fiduciario por concepto de pagos por intereses y pagos de principal se aplicarán a la amortización del

saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el orden y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

IV.3. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará principalmente por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, así como los Créditos Hipotecarios que sean cedidos como reemplazo de los Créditos No Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos, según sea el caso, junto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en forma individual en el Anexo "D" del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, junto con cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde. Asimismo, se integrará por las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario, las cantidades depositadas por el Administrador en la Cuenta de Cobranza, por el importe de todas las cantidades y valores depositados en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversiones y por los valores en los que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, se integrará de la forma establecida en la cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

IV.4. Constancias.

- a) El Fiduciario emitirá una Constancia, a nombre de Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias. El registro podrá ser consultado por los tenedores de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda de Contrato de Fideicomiso y, en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.
- b) Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas sujeto a las disposiciones de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. Las Constancias podrán ser subdivididas mediante solicitud por escrito que el tenedor haga al Fiduciario por escrito, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el titular de la Constancia respectiva deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según se trate de una cesión parcial o total, a nombre de las personas que indique el cedente. La subdivisión de las Constancias prevista en la Cláusula Quinta deberá realizarse de manera que, en todo caso, se emitan Constancias por porcentajes mínimos de diez por ciento (10%), salvo en el caso de Constancias emitidas a favor del Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que éste indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

IV.5. Cuentas.

IV.5.1. Cuenta de Cobranza.

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

IV.5.2. Cuenta General.

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

IV.5.3. Cuenta de Inversión.

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

IV.6. Inversiones.

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

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

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

IV.8. Reporte de Distribuciones.

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

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

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

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en las cuentas del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente los Gastos Mensuales correspondientes y el Monto de Pago de Interés adeudado en la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá

en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones.

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en las cuentas del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir íntegramente el Monto de Amortización de Principal de la Serie A que corresponda a la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dicha Distribución.

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

IV.9. Reglas y prelación de Distribuciones.

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago de conformidad con el Contrato de Fideicomiso realizando los cargos a la Cuenta General con base en el Reporte de Distribuciones, aplicado a pagar cada una de las cantidades enumeradas en los incisos (b) y (c) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso en estricto seguimiento del orden que se señala en cada uno de ellos, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Para tal efecto, el Fiduciario, con base en el Reporte de Cobranza, deberá determinar del monto total de pagos recibidos de los deudores de los Créditos Hipotecarios: (i) las cantidades que correspondan a pagos de intereses y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios (los "Pagos por Intereses") y (ii) las cantidades que correspondan pagos por concepto de amortización de principal hechos por los deudores de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y el componente de principal incluido en la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial (los "Pagos de Principal")

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos por Intereses que formen parte del saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión deberán destinarse a efectuar las Distribuciones descritas a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance:

1. los Gastos Mensuales correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso,
2. la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago,
3. la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago,
4. el Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (c) de la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso,

5. el monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario o al Representante Común de conformidad con el presente Contrato, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (b) de esta Cláusula Décimo Segunda.
6. en el evento de que el Fideicomitente ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) del la Cláusula Sexta, a los Tenedores la cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles en los términos de la parte final del inciso (c) de la Cláusula Sexta, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre y,
7. siempre y cuando no se haya materializado un Evento de Cartera Vencida a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva: (i) una cantidad igual al Remanente de las cantidades a que se refiere este inciso (b) una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) del la Cláusula Sexta, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del Remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, y posteriormente a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B..

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Principal que formen parte del saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión deberán destinarse a efectuar las Distribuciones descritas a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará:

1. el Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie A correspondiente a dicha Fecha de Pago,
2. el Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie B correspondiente a dicha Fecha de Pago,
3. la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie A vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie A que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso.
4. la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés de la Serie B vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago, en la medida en que no haya sido pagada dicha cantidad bajo el inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso.
5. en el evento de que el Fideicomitente ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) del la Cláusula Sexta del Fideicomiso, a los Tenedores, la cantidad equivalente al

Saldo Insoluto de Principal de Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos de la parte final del inciso (c) de la Cláusula Sexta del Fideicomiso, a partir de que el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre,

6. el monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario o al Representante Común de conformidad con el presente Contrato, y
7. siempre y cuando no se haya materializado un Evento de Cartera Vencida a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva: (i) una cantidad igual al Remanente de las cantidades a que se refiere este inciso (c) una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote. En el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) de la Cláusula Sexta, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del Remanente descrito en el presente párrafo, no será distribuido a los tenedores de las Constancias y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles Serie A, y posteriormente a la amortización de los Certificados Bursátiles Serie B.

IV.10. Gastos Mensuales.

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

- (i) los honorarios del Fiduciario,
- (ii) los honorarios del Representante Común,
- (iii) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,
- (iv) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda, los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en el inciso (1) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual); y
- (v) La Comisión por Administración, las primas de seguros y los Gastos de Cobranza establecidos en el Contrato de Administración.

IV.11. Responsabilidad Limitada.

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

En caso de que el Fideicomitente incumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de

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

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

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

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

IV.12. Representante Común.

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

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

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

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

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

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que el Representante Común le notifique por escrito al Fiduciario de algún incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, el Representante Común estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso.

V. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO MARCO

El 13 de diciembre de 2006, Banorte, en su carácter de Fideicomitente y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y bases generales bajo los cuales los distintos Fideicomisos al amparo del Programa serán celebrados. Entre los términos establecidos en el Contrato Marco se establece que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

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

Fideicomitente:	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, División Fiduciaria

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

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

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

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

De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato respectivo de cesión.

Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales, quienes quedarán sujetos a los términos del Contrato Marco y deberán cumplir con ciertas características establecidas en el mismo.

Inversiones y Gastos.

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

Documentos Complementarios

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

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

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

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

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

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

VI. EXTRACTO DEL FORMATO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

VI.1. Objeto de los Servicios de Administración.

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

VI.2. Comisión Mercantil.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario le otorga al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad, y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, por medio de la cual se autoriza al Administrador a actuar por cuenta del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que se le ha otorgado un poder general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, y para girar y firmar cheques contra la Cuenta de Cobranza en los términos del Contrato de Administración, así como para endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos). Cuando lo requiera por escrito el Administrador y para el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario se compromete a otorgar mediante escritura pública cualquier poder que el Administrador requiera (incluyendo poderes especiales para actos de dominio) de conformidad con los límites establecidos conforme a la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración.

VI.3. Actuación del Administrador.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y los Inmuebles Adjudicados, en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria y de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador, dentro del marco de sus políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, incluyendo aquellas aplicables, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

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

El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario o el

Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador, por lo que el Fiduciario y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

VI.4. Obligaciones y Facultades del Administrador.

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

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

(b) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras de conformidad con la Cláusula 4.3 del Contrato de Administración con los recursos que cobre a los Deudores Hipotecarios) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.

(c) Al momento de recibir cantidades para el pago de montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, aplicará dichos recursos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y registrará el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 y la Cláusula 5.3 del Contrato de Administración, según sea el caso.

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

(e) Emitirá a cada Deudor Hipotecario un estado de cuenta mensual que cumpla con la legislación vigente, pero en todo caso, indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de préstamo, el período que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses devengados en el período, los cuales se calcularán utilizando cuatro (4)

o dos (2) decimales decimales respectivamente), el saldo inicial del periodo denominado en Pesos, saldo final al corte denominado en Pesos y descripción de los movimientos del mes.

(f) Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos y con el Contrato de Administración, contratará abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la cobranza de los Créditos Hipotecarios y el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios al efecto.

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

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

(i) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los derechos del Patrimonio del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.

(j) Actuará como depositario de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

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

VI.5. Subcontratación.

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

El Administrador se compromete a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a algún Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta exclusiva del Administrador. Asimismo, el Administrador acuerda que la contraprestación que se le pague a algún Subcontratista será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de este párrafo, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales el Administrador ha celebrado, con proveedores no Afiliados al Administrador, contratos para servicios comparables a los contratados con algún Subcontratista. En caso de que el Administrador celebre contratos con algún Subcontratista en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común esta circunstancia dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato. Las contraprestaciones que el Administrador deba pagar a los Subcontratistas no

podrán exceder de la Comisión por Administración y demás cantidades que el Administrador tenga derecho a recibir al amparo de Contrato de Administración.

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

En caso de que después de que el Administrador haya celebrado algún contrato de servicios con un Subcontratista, el Administrador realice cualquier acto, que convierta al Subcontratista, en Afiliado del Administrador, el Administrador deberá, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, notificar por escrito al Fiduciario de dicha circunstancia y, después de dicha adquisición, serán aplicables las disposiciones del párrafo (b) de la Cláusula 2.5 del Contrato de Administración.

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

- (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su Contrato de Prestación de Servicios sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fiduciario, y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso ni del Representante Común, y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra del Fiduciario, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso y el Representante Común, sus empleados o funcionarios.
- (ii) El Subcontratista deberá de conservar todos los documentos y archivos, y se deberá comprometer a ponerlos a disposición del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador y sus representantes autorizados, para que lleven el ejercicio de los derechos a que haya lugar bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso.
- (iii) El Subcontratista, deberá manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial, de conformidad con los términos de la Cláusula 10.2 del Contrato de Administración.
- (iv) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (d) de la Cláusula 2.3 del Contrato de Administración con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados.
- (v) En ningún caso el Subcontratista, adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales y cualquier Producto de Liquidación).
- (vi) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista, conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

VI.7. Políticas de Cobranza.

El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros, sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios y los Seguros respectivos.

El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios Créditos Hipotecarios. El Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.

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

El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios. No obstante, el Administrador podrá, sujeto a los términos del Contrato de Administración, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario, siempre y cuando, dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) no impliquen una disminución en la tasa de intereses ordinarios o las comisiones establecidas en el Crédito Hipotecario respectivo, (iii) no resulten en una condonación total o parcial del monto de principal, intereses o comisiones bajo el Crédito Hipotecario respectivo (por lo tanto no afectan el Saldo Insoluto del mismo), salvo en el caso de intereses moratorios, (iv) no impliquen una prórroga del plazo de amortización del Crédito Hipotecario y (v) no involucren una capitalización de pagos de principal o intereses ordinarios vencidos. El Administrador podrá autorizar la sustitución de deudor con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus políticas de crédito y cobranza, en el entendido de que el cesionario deberá cumplir íntegramente con todos los requisitos para el otorgamiento de un crédito por el monto del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario que se le pretenda ceder.

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

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

En el caso de que cualquier Deudor Hipotecario deje de pagar más de seis (6) amortizaciones mensuales en forma consecutiva, el Administrador estará obligado a iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento del Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales continúan procedimientos judiciales y el

Saldo Insoluto de principal total de dichos créditos. Para cada procedimiento judicial el Administrador procederá a contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles en dicho momento los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente párrafo, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

VI.8. Entrega de Cantidades Cobradas.

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

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

Registros. El Administrador llevará, para cada Período de Cobranza, un registro especial que deberá coincidir en todo momento con la información contenida en el Reporte de Cobranza y en la Cinta de Cobranza, en el que conste el monto en Pesos de las cantidades cobradas durante dicho Período de Cobranza.

Transferencias. En cada Fecha de Transferencia, a más tardar a las 12:30 horas (hora de la Ciudad de México) el Administrador transferirá de la Cuenta de Cobranza a la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza denominada en Pesos que corresponda a la Cobranza recibida durante el Período de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior, menos las cantidades que puedan ser retenidas por el Administrador en términos del Fideicomiso y Contrato de Administración. El monto en Pesos que se transfiera deberá en todo caso corresponder al monto total en Pesos de la Cobranza que se incluya en el Reporte de Cobranza que corresponda a dicho Período de Cobranza.

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

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Capítulo V del Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitación gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades, (iv) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con sus políticas generales y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado. A cada uno de los gastos descritos en este párrafo, se le denomina para efectos del Contrato de Administración, como un

"Gasto de Cobranza". El Administrador llevará un registro en Pesos en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario o el Representante Común.

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

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

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

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

VI.10. Retiros de las Cuentas de Cobranza.

El Administrador estará autorizado a efectuar retiros de la Cuenta de Cobranza únicamente para (i) cubrir al Administrador el monto de la Comisión por Administración que corresponda a cada Periodo de Cobranza; (ii) cubrir a las Aseguradoras el monto de las primas por Seguros, (iii) cubrir al Administrador el monto de Gastos de Cobranza, y (iv) transferir a la Cuenta General, en cada Fecha de Transferencia, el monto total de la Cobranza que corresponda al Periodo de Cobranza inmediato anterior una vez deducidas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, en el entendido, que todos los retiros se harán mediante instrucción por escrito al Fiduciario a más tardar a las 15:00 horas del día en que se pretenda realizar dicho retiro.

El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza el desglose de cada uno de los retiros que haya efectuado de la Cuenta de Cobranza.

En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error (incluyendo, sin limitación, pagos recibidos para cubrir las primas de Seguros), el Administrador lo notificará por escrito (junto con la documentación de soporte) al Fiduciario y al Representante Común, y el Representante Común autorizará su devolución.

VI.11. Seguros.

VI.11.1. Seguros sobre Inmuebles.

El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener vigente con respecto a cada Inmueble, un seguro contra daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) que señale el Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare por lo menos una

cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva).

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del Inmueble dañado.

VI.11.2. Seguros de Vida.

El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada uno de ellos un Seguro de Desempleo Involuntario, que señale al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente durante el periodo en que dicho seguro se ejerza.

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

VI.11.3. Seguros de Vida.

El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada uno de ellos un Seguro de Vida e Incapacidad que señale al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al Saldo Insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente.

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 inciso (b) del Contrato de Administración.

VI.11.4 Pago de Primas.

El Administrador utilizará las cantidades pagadas por los Deudores Hipotecarios con el fin de pagar íntegramente las primas de los Seguros. El Administrador no estará obligado a pagar o anticipar con sus propios recursos el monto de ninguna prima o comisión con respecto a un Deudor Hipotecario que no haya cubierto oportunamente el pago bajo su Crédito Hipotecario.

En el caso de que el Administrador reciba los montos necesarios de los Deudores Hipotecarios y no haga el pago oportuno de las mismas a la Aseguradora, será directamente responsable ante el Fiduciario por el monto total de los daños no cubiertos en el caso de un siniestro que ocurra durante el periodo en que las pólizas de Seguros no estuvieron vigentes por dicha falta de pago.

VI.11.5 Registros.

El Administrador llevará, en relación con cada Crédito Hipotecario, registros de la cobertura de los Seguros sobre Inmuebles, los Seguros de Desempleo Involuntario y los Seguros de Vida e Incapacidad contratados en relación con cada Crédito Hipotecario. Asimismo, el Administrador llevará los registros de las cantidades cobradas a cada Deudor Hipotecario correspondiente a cada uno de dichos créditos.

VI.12. Administración de Créditos Vencidos y de Inmuebles Adjudicados.

En adición a las responsabilidades del Administrador previstas en el Contrato de Administración respecto de los Créditos Hipotecarios en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza o que en el futuro llegue a utilizar en la administración de su propia cartera hipotecaria vencida, salvo que se establezca de otra manera en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto conforme a este párrafo, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario.

Sujeto en todo caso a lo previsto en la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración, el Administrador podrá convenir la liquidación del Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente, incluyendo la celebración de convenios extrajudiciales, transacciones o la aceptación de daciones en pago, pero sólo si a su juicio, el monto ofrecido para liquidar el adeudo es superior al monto que con base a su experiencia, es posible recuperar a través de la ejecución judicial del Crédito Hipotecario Vencido.

El Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de reemplazar Créditos Hipotecarios Vencidos por créditos hipotecarios que sustituyan dichos Créditos Hipotecarios Vencidos y que cuenten con un saldo insoluto de principal igual o mayor a la suma de todos los pagos exigibles (incluyendo el saldo insoluto) bajo dichos Créditos Hipotecarios Vencidos, mismos que serán reemplazados de conformidad con los términos de la presente cláusula. El Fideicomitente podrá asimismo, reemplazar los Créditos Hipotecarios Vencidos en cuestión por una cantidad en efectivo equivalente a la suma de todos los pagos exigibles (incluyendo el saldo insoluto) bajo los Créditos Hipotecarios Vencidos que se pretenda substituir a la fecha en que se realice el reemplazo correspondiente.

El Fideicomitente notificará al Fiduciario (con copia al Representante Común) su elección de llevar a cabo el reemplazo del o los Créditos Hipotecarios Vencidos. La aceptación de dicho reemplazo, se llevará a cabo siguiendo el mismo procedimiento establecido en la cláusula sexta del Contrato de Cesión.

El Fideicomitente realizará todos los actos que sean necesarios para afectar al Patrimonio del Fideicomiso los nuevos créditos hipotecarios, incluyendo la celebración de un Contrato de Cesiones Adicionales de conformidad con el **Anexo "C"** del Contrato de Cesión. Asimismo, realizará todas las gestiones necesarias a fin de que el Fiduciario sea el titular de las garantías otorgadas a los Deudores Hipotecarios de los créditos hipotecarios en reemplazo, a partir de la fecha en que los mismos sean aportados al Fideicomiso. Todos los gastos y costos derivados de la substitución de Créditos Hipotecarios Vencidos correrán por cuenta del Fideicomitente.

Para el caso de que los Créditos Hipotecarios Vencidos sean reemplazados, éstos serán revertidos al Fideicomitente.

VI.13. Reportes e Información del Administrador.

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

Reporte de Cobranza. Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario un Reporte de Cobranza suscrito por un funcionario debidamente autorizado del Administrador que contenga como mínimo la información que se señala en el **Anexo "C"** del Contrato de Administración. Una copia de dicho Reporte deberá ser enviado asimismo a las Agencias Calificadoras.

Cintas de Cobranza. Antes de las 19:00 horas (hora de la ciudad de México) de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el **Anexo "B"** del Contrato de Administración, en el entendido que dicha información será con respecto al cierre del antepenúltimo Periodo de Cobranza anterior a dicha Fecha de Transferencia.

Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común, y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva.

Aviso de Substitución del Administrador. Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de que ocurrió una Causa de Substitución conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Administración, el Administrador enviará al Fiduciario, al Representante Común, y a las Agencias Calificadoras, un certificado que especifique la Causa de Substitución ocurrida y los actos que se estén realizando a efecto de subsanar dicha Causa de Substitución.

VI.14. Comisión de los Administradores.

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago un monto equivalente a la Comisión por Administración, más el impuesto al valor agregado que corresponda.

VI.15. Responsabilidad del Administrador.

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

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

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, cualquier Tenedor, o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en el Contrato de Administración o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario o el Representante Común si así está previsto en el Contrato de Administración.

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

El Administrador no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, o cualquier Tenedor, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Administrador fue directamente causado por el incumplimiento de las obligaciones por otro contratante.

VI.16. Causas de Substitución del Administrador.

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una "Causa de Substitución":

(a) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, sin causa justificada, la transferencia a la Cuenta General de la Cobranza en una Fecha de Transferencia conforme a los términos del Contrato de Administración.

(b) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, sin causa justificada, el depósito en la Cuenta de Cobranza de cualquier cantidad cobrada con respecto de los Créditos Hipotecarios, los Seguros o la venta de cualquier Inmueble Adjudicado; en la inteligencia de que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Substitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cobranza correspondiente y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.

(c) Si Administrador incumpliese su obligación de entregar el Reporte de Cobranza de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Administración o la Cinta de Cobranza de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Administración por un periodo superior a tres (3) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega ahí establecida.

(d) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, cuyo incumplimiento (i) afecte de manera adversa al Patrimonio del Fideicomiso y (ii) subsista por un período de quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador por el Fiduciario o por el Representante Común.

(e) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador en el Contrato de Administración o en cualquier certificado, reporte (distinto del Reporte de Cobranza) o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Si el Administrador es sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable.

(g) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador, el Administrador se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

(h) En el caso de que la calificación otorgada por parte de las Agencias Calificadoras al Administrador, en lo que se refiere a sus servicios de cobranza, sea reducida a "Por Debajo del Promedio" (*Below Average*) o menos.

(i) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

VI.17 Procedimiento de Substitución del Administrador.

En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución previstas en la sección anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha sección, el Fiduciario, mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador (con copia al Representante Común, y a las Agencias Calificadoras) podrán iniciar el procedimiento de substitución del Administrador bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la Fecha de Substitución.

Dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario, le notifiquen al Representante Común que es necesario nombrar a un Administrador Substituto, el Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y se la notificará por escrito al Representante Común. El Representante Común contará con un periodo de cinco (5) Días Hábiles para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario, en el entendido de que sólo podrá objetar la propuesta por causa justificada. En el caso de que el Representante Común acepte o no objete la propuesta dentro del plazo antes señalado, la institución seleccionada será nombrada Administrador Substituto y el Fiduciario lo notificará por escrito al Representante Común para que se celebre el contrato respectivo. Si el Representante Común objeta la selección dentro del plazo previsto, el Fiduciario y el Representante Común deberán acordar en forma conjunta la selección de otra institución dentro de un plazo de diez (10) Días Hábiles.

En el caso de que después de treinta y cinco (35) Días Hábiles después de que sea necesario el nombramiento de un Administrador Substituto la designación no se haya efectuado de acuerdo con el párrafo anterior, corresponderá a la asamblea de Tenedores hacer la designación del Administrador Substituto.

En todo caso el Administrador Substituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.3 del Contrato de Administración.

Al llegar la Fecha de Substitución y únicamente después de que el Administrador Substituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el Administrador Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Substitución. A partir de la Fecha de Substitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en este párrafo y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Administración).

El Administrador cooperará con el Fiduciario y el Administrador Substituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a Deudores Hipotecarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Substituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General.

El Administrador, en la Fecha de Substitución (i) entregará física y jurídicamente, al Administrador Substituto (a) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que mantenga en su posesión y (b) los reportes individuales de cada Crédito Hipotecario actualizados a la Fecha de Substitución que contengan todos los datos que el Fiduciario o el Administrador Substituto considere necesarios o convenientes para poder continuar con la administración de los Créditos Hipotecarios, (ii) separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos Hipotecarios, de una manera aceptable al Administrador Substituto y al Fiduciario e inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Substituto o a quien éste designe, en el entendido de que el Administrador estará obligado a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el Contrato de Administración, (iii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios en la Cuenta de Cobranza y (iv) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

El Administrador Substituto, el Fiduciario, y el Administrador, suscribirán, en la Fecha de Substitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada

conforme a los párrafos anteriores. El incumplimiento por parte del Administrador Substituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Substituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales e inmediatamente después de recibirlos, procederá a su revisión de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

A partir de la Fecha de Substitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los mismos al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Substituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración (en el entendido de que el Administrador Substituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya).

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado (ante la falta de cooperación del Administrador) para actuar en substitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la substitución.

El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Substitución.

VI.18. Requisitos del Administrador Substituto.

La entidad designada como Administrador Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como sociedad financiera de objeto limitado o como institución de crédito conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del Contrato de Administración, (v) contar con un capital contable no menor a E.U.A.\$ 10,000,000.00 (diez millones de dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, y (vi) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

VI.19. Renuncia de los Administradores.

El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el Contrato de Administración en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración debido a (A) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (B) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (C) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cuyo caso un Administrador Substituto será nombrado conforme a la Cláusula 8.2, o (ii) se reúnan los siguientes requisitos (A) que se haya designado un Administrador Substituto que cumpla con los requisitos que se señalan en la Cláusula 8.3 y conforme al procedimiento previsto en la Cláusula 8.2, y (B) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el inciso (a), sub-inciso (i) del párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

La renuncia del Administrador conforme a esta sección deberá ser notificada al Fiduciario, al Representante Común, a la SHF y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de

dicha notificación. El proceso de sustitución del Administrador en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración.

VI.20. Notificación a Deudores Hipotecarios.

En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Substituto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con la legislación aplicable notificará a cada uno de los Deudores Hipotecarios la afectación de los Créditos Hipotecarios llevada a cabo a través del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable.

VII. DESCRIPCIÓN DE LA FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente

Banorte, tiene el nombre comercial "Banorte" y fue constituido el 16 de marzo de 1945, en la ciudad de México, D. F. con una duración indefinida.

Eventos históricos más relevantes de Banorte

Banorte tiene sus orígenes en 1899, cuando se fundó el Banco Mercantil de Monterrey. Casi medio siglo después, en 1947, se puso en marcha el Banco Regional del Norte. Ambas instituciones contaban con una presencia relevante en el noreste del país (principalmente en Nuevo León y Tamaulipas). En enero de 1986 se estableció el Banco Mercantil del Norte, S. N. C., nombre que refería la fusión del Banco Mercantil de Monterrey con el Banco Regional del Norte. En junio de 1992, en el proceso de privatización de la banca, Banorte fue adquirido por el grupo actual de emprendedores accionistas, encabezado por Don Roberto González Barrera.

En 1993 se constituyó el GFNorte con los servicios de arrendamiento, factoraje, almacenaje, casa de bolsa y banca universal. En 1997 se adquieren Bancen y Banpaís logrando así cumplir su objetivo de convertirse en una institución con presencia a nivel nacional, fusionándose este último a Banorte el 1 de marzo de 2000.

Posteriormente, Banorte adquirió Bancrecer y el día 8 de enero de 2002 tomó su Administración, dando inicio a la integración de Bancrecer. La SHCP autorizó la fusión de Banorte y Bancrecer, siendo Bancrecer la sociedad fusionante y Banorte la sociedad fusionada, cambiando el nombre de la fusionante a "Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte". En el mes de agosto de 2006, se concluyó la última fase de integración de Banco del Centro (Bancen) con Banco Mercantil del Norte, finalizando así la última fase de integración de ambos bancos

El grupo financiero al que pertenece Banorte cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores, con clave de pizarra GFNORTE O y en el New York Stock Exchange con clave GBOOF en la forma de ADR's. La información relevante financiera con respecto al Grupo Financiero Banorte y sus subsidiarias puede ser consultada en la página de la Bolsa: www.bmv.com.mx y en la página de Banorte: www.banorte.com (Ver Relación con Inversionistas). Cabe mencionar que Banorte, es la principal subsidiaria del Grupo.

Eventos Relevantes

- El 24 de marzo de 2006 la calificadora Standard & Poor's otorgó el grado de inversión a Banorte al elevar su calificación de crédito en moneda local y extranjera de BB+/B a BBB-/A3 con perspectiva estable, debido a su consistente mejora en el negocio bancario y en su perfil financiero, a su calidad de activos y su mayor rentabilidad recurrente.
- El 13 de Octubre Banorte concretó exitosamente una emisión de deuda subordinada no convertible por USD 600 millones en los mercados internacionales en dos segmentos: USD 200 millones en notas para Capital Básico, a 15 años, y a una tasa de 6.862%; y USD 400 millones en notas para Capital Complementario, a 10 años, y a una tasa de 6.135%. Con éstas emisiones Banorte fortalece su base de capital para soportar el crecimiento de sus operaciones.
- La Captación de ventanilla registró un importante crecimiento del 17% respecto a 9M05, destacando los depósitos a la vista sin intereses con el 25%, como resultado de la creación y promoción de nuevos productos de captación de bajo costo. Esto se refleja en un menor costo de fondeo y en una mejora en el margen financiero.

- Banorte continúa innovando al lanzar al mercado el primer crédito hipotecario a plazo de 30 años en el mercado Mexicano, con un enganche mínimo del 5% y a tasa fija del 11.90%.

Situación financiera y evolución de resultados al 3T06

Sector Banca

(Cifras expresadas en pesos de septiembre de 2006)

Resumen de Resultados y Balance (Millones de Pesos)	TRIMESTRE			% VAR VS.		ACUMULADO		
	3T06	2T06	3T05	3T06	2T06	9M05	9M06	% VAR
RESULTADOS								
Intereses de Ingreso Crediticio	3,274	3,138	3,485	6%	1%	9,533	10,190	7%
Provisiones Crediticias y de IPAB	458	435	382	(21%)	(17%)	1,112	1,171	5%
Ingresos No Financieros	1,341	1,470	1,371	2%	(7%)	3,819	4,450	17%
Gastos No Financieros	2,596	2,726	2,479	(5%)	(9%)	7,514	7,945	5%
Otros productos y gastos, neto	56	57	167	196%	195%	1,065	220	(79%)
Utilidad antes del ISR y PTU	1,618	1,802	2,182	35%	21%	5,791	5,774	-%
Utilidad Neta	1,267	1,418	1,363	8%	19%	4,360	3,725	(15%)
BALANCE								
Cartera de Crédito Vigente - sin IPAB	102,777	121,651	125,616	22%	3%	102,777	125,616	22%
Capitación	131,435	145,920	146,262	11%	-%	131,435	146,262	11%

Indicadores Financieros del Sector Bancario (Millones de Pesos)	TRIMESTRE			ACUMULADO	
	3T06	2T06	3T05	9M05	9M06
Rentabilidad					
MFI (1)	8.2%	7.6%	7.9%	7.9%	7.7%
ROA (2)	2.7%	2.3%	2.7%	3.2%	2.5%
ROE (3)	27.3%	22.5%	25.3%	34.5%	24.0%
ROE sin partidas extraordinarias	27.3%	22.5%	25.3%	27.5%	24.0%
Operación					
Índice de Eficiencia (4)	53.0%	55.7%	50.2%	56.0%	51.0%
Índice de Eficiencia Operativa (5)	5.8%	5.5%	5.0%	5.6%	5.4%
Índice de Líquidos (6)	56.8%	64.2%	61.5%	56.5%	61.3%
Calidad de Activos					
% Cartera Vencida - Sin Cobertura IPAB	1.8%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%
Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Vencida Credenciales (7)	167.8%	175.7%	171.9%	167.5%	174.9%
Cartera de Crédito Vigente (8)	23.1%	25.7%	22.8%	23.1%	22.8%
Capitales Vencidos	3.4%	16.1%	16.9%	3.4%	16.9%
Capitación Integral (22.8)	(22.8)	13.3%	11.4%	(22.8)	11.4%
Capitalización					
Capital Neto / Activos sujetos a riesgo de crédito (9)	22.2%	20.2%	20.9%	22.2%	20.9%
Capital Neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y mercado (9)	88.3%	15.2%	14.9%	18.3%	14.9%

- MFI = Margen Financiero del trimestre antes de REPCHO ajustado / Activos productivos promedio
- Utilidad Neta del periodo ajustada como porcentaje del promedio trimestral del Activo Total (sin interés minoritario) del mismo periodo.
- Utilidad Neta del periodo ajustada como porcentaje del promedio trimestral del Capital Contable (sin interés minoritario) del mismo periodo.
- Gasto No Financiero / Ingreso Total Neto - Reporte Margen + Provisiones crediticias
- Gasto de Administración y Promoción del trimestre ajustado / Activo Total Promedio
- Activos Líquidos / Pasivos Líquidos (Activos Equilibrados + Disponibilidades + Títulos para negociar + Títulos disponibles para la venta, Pasivos Líquidos = Depósitos de exigibilidad inmediata + Préstamos bancarios y de otros organismos de estabilidad interbancaria + Préstamos Bancarios y de otros organismos de corto plazo).
- Crecimientos respecto al mismo periodo del año anterior.
- No incluye Fideicomiso / IPAB y Cartera Prepa estacional por Banca de Recuperación.
- El Índice de Cartera Banca no incluye solo con Eros Informativos.

Las utilidades acumuladas del Sector Bancario en 9M06 (al 100%, incluyendo la Afore por método de participación) ascendieron a \$3,725 millones, 5% superiores respecto a las del año anterior excluyendo las partidas extraordinarias de 9M05.

El Margen Financiero antes de Riesgos Crediticios aumentó en 7% respecto a 9M05 debido principalmente al crecimiento del 23% de la cartera crediticia vigente sin IPAB y a una mejora en la mezcla de la cartera de crédito a pesar de las menores las tasas de interés.

Las Provisiones Crediticias y de IPAB fueron 5% mayores a las de 9M05. Los Ingresos No Financieros crecieron en 17% respecto a 9M05 debido principalmente a mayores ingresos por Cambios, Intermediación y Recuperación.

Los Gastos No Financieros subieron en 5% respecto a 9M05 debido principalmente a mayores Gastos de Personal derivados del traspaso de los asesores patrimoniales de Casa de Bolsa a Banorte en Octubre de 2005 y del personal de Sólida Administradora de Portafolios a Banorte desde Enero de 2006, así como al programa de inversión en sucursales.

Otros Productos y Gastos disminuyeron en 79% respecto a 9M05 debido principalmente al ingreso extraordinario por devolución del IVA en el 2T05.

Capacidad Operativa

Banorte cuenta con amplia experiencia en el manejo de activos crediticios, en particular en cartera de créditos hipotecarios y cuenta con la infraestructura para administrar grandes volúmenes de operación a través de sus diferentes sistemas informáticos y aprovechando su red de más de 973 sucursales, sus centros de atención a promotores a demás de contar con servicio de atención a clientes (Banortel) y cobertura nacional.

En particular, los créditos hipotecarios de Banorte son otorgados a personas físicas y personas físicas con actividad empresarial, las cuales deben cumplir características específicas entre las que se encuentran contar un buen historial crediticio. El destino de los créditos hipotecarios primordialmente está orientado a la adquisición de vivienda media y residencial, aunque también se otorgan créditos de liquidez, para adquisición de terreno, remodelación, así como programas con Infonavit, entre otros.

Para llevar a cabo sus procedimientos de originación y administración de los créditos hipotecarios Banorte cuenta con manuales de políticas de crédito y procedimientos operativos bien definidos, de cumplimiento obligatorio.

Banorte mantiene separadas sus funciones de originación y administración, para lograr una total independencia de funciones. Por lo que se refiere a la originación Banorte cuenta con modelos paramétricos que garantizan una adecuada selección de los solicitantes, mismos que son utilizados tanto por la red de sucursales como por los CAP's. Estos modelos paramétricos consideran elementos cualitativos y cuantitativos de los posibles acreditados. Se toman en cuenta criterios de la experiencia crediticia y bancaria del posible acreditado tanto en Banorte como los resultados del Buró de Crédito, así como sus características socioeconómicas, personales y de ingresos. La Dirección de Administración de Riesgos de Banorte proporciona un constante monitoreo y recalibración del modelo paramétrico de tal forma que la discriminación entre posibles acreditados buenos y malos sea más asertiva.

La supervisión normativa y operativa descansa fuertemente en las Direcciones de Contraloría Normativa y Auditoría, las cuales se encargan de verificar sistemáticamente el cumplimiento de la normatividad aplicable. Es importante mencionar que Banorte al ser una Institución de Banca Múltiple requiere apearse a la supervisión de la CNBV y adicionalmente al tratarse de una subsidiaria de una empresa que cotiza en la BMV debe apearse a estrictos controles de gobierno corporativo.

El ritmo de originación de cartera es importante, principalmente porque el tipo de crédito que se ofrece es en pesos ya sea a tasa fija o a tasa variable con tope. Banorte se beneficia asimismo, de su cobertura geográfica nacional, su contacto directo con promotores de vivienda a través de los CAP's y su capacidad para dar una rápida respuesta al solicitante.

La mayoría de los créditos administrados por Banorte son de vivienda media y residencial por lo que cuentan con un nivel de 'crédito a valor' (LTV por sus siglas en inglés) por debajo del 85% y en apoyo Infonavit por debajo de 95%, sin embargo no se puede garantizar que este nivel se modifique en el futuro.

Banorte mantiene un estricto control respecto al perfil de los potenciales acreditados la capacidad de pago del acreditado, la cual, no puede ser mayor a un nivel predeterminado en el modelo paramétrico de su ingreso mensual. Actualmente Banorte no otorga crédito a personas que pertenezcan al mercado informal, sin embargo no se puede garantizar que este criterio se mantenga en el futuro.

El procedimiento de cobranza de Banorte resulta eficiente en virtud de que al otorgar un crédito hipotecario se apertura una cuenta de cobranza a nombre del acreditado, a la cual se realiza el cargo automático en las fechas de pago. El acreditado puede realizar depósitos a esta cuenta o realizar trasposos vía internet u otros sistemas para realizar el pago, por lo que Banorte no depende exclusivamente de su red de sucursales. Banorte mantiene un sistema de administración y control de cartera, en donde se aloja la cartera hipotecaria, el cual tiene la flexibilidad para administrar créditos dentro y fuera de balance.

Banorte mantiene funciones separadas de cobranza administrativa y cobranza extra-judicial y judicial. El primer contacto con un cliente moroso ocurre a través de Banortel, el cual está habilitado tanto para la atención de llamadas como para realizar llamadas de consecución del pago (a través de un marcador predictivo). Las campañas del marcador predictivo son elaboradas de tal forma que se da prioridad a los clientes con mayor saldo en atraso, con meta mínima de 3 contactos mensuales. Cobranza Administrativa (telefónica) se especializa en atender aquella cartera cuyo atraso en pago fluctúa entre 1 y 30 días vencidos con llamadas recordatorias que se programan diariamente a través del marcador predictivo. Asimismo, se cuenta con un equipo de ejecutivos para atender llamadas entrantes derivadas de los mensajes, cartas, estados de cuenta enviados en ese periodo. Cada mes, el área de Cobranza Administrativa recibe en promedio 1,300 llamadas y realiza en promedio 20,000 llamadas.

Dependiendo de los compromisos de pago obtenidos a través de las llamadas, llegan a enviar cartas de recordatorio de pago. Adicionalmente, se emiten reportes de cartera atrasada a los titulares de sucursal para un seguimiento presencial de los ejecutivos correspondientes.

Si el crédito migra hacia una etapa de morosidad mayor a 31 días el personal del área de recuperación de activos comienza a interactuar a través de una estrategia de cobranza extra-judicial y judicial. Cabe mencionar que este equipo de profesionistas del área de recuperación de activos se especializa en cartera morosa, inclusive se encarga de la recuperación de portafolios de crédito que adquiere Sólida Banorte de otros intermediarios. La cobranza judicial es llevada a cabo por abogados internos y externos. Los despachos externos son supervisados por el área jurídica.

La cartera de crédito – excluyendo la administrada por Banca de Recuperación – continúa registrando un buen ritmo de crecimiento. Al cierre del 3T06 la cartera vigente aumentó un 23% real con respecto al 3T05, alcanzando un saldo de \$128,760 millones.

Los créditos al consumo continuaron con un sólido crecimiento durante el periodo. Este rubro representa el 37% de la cartera vigente total. Como reflejo del éxito del programa "Ya Bájale" y la incorporación de atractivos atributos al producto, la cartera de Tarjeta de Crédito creció 44% real respecto al 3T05, terminando el 3T06 con un saldo de \$8,349 millones. La credinómina creció 53% en términos reales alcanzando un saldo de \$4,598 millones. Por su parte, el Crédito Automotriz reinició su crecimiento cerrando con un saldo de \$6,214 millones mientras que el crédito a la vivienda mantuvo su tendencia ascendente, para finalizar el 3T06 con un saldo de \$28,523 millones, que representa un incremento real anual del 36%.

A pesar del importante crecimiento en la cartera de crédito, la Cartera Vencida se incrementó únicamente en 7% respecto al 3T05. Se terminó el trimestre con un saldo de \$2,063 millones, equivalente a un índice de Cartera Vencida del 1.6%, menor al 1.8% del 3T05.

En el trimestre, la Cartera Vigente Total aumentó en 3% principalmente por crecimientos de 8% en Tarjeta de Crédito, 7% en Vivienda, 7% en Credinómina, y 3% en Comercial. La cartera vencida aumentó en 4% respecto al trimestre anterior.

Principales Variaciones de Cartera Vencida al 3T06

Cartera Vencida	
Saldo al 30 Junio 2006	1,968
Traspases de cartera vigente a Vencida	1,021
Reservaciones	(7)
Pago Efectivo	(237)
Quitas	(3)
Castigos	(310)
Aplicaciones	(21)
Traspases de Cartera Vencida a Vigente	(341)
Ajuste Cambiario	3
Saldo al 30 Septiembre 2006	2,063

Calificación de la Cartera de Créditos al 3T06 GFNorte

Categoría	CARTERA	%	RESERVAS PREVENTIVAS			TOTAL
			COMERCIAL	CONSUMO	VIVIENDA	
Riesgo A	41,917	33%	-	85	97	182
Riesgo A1	47,553	35%	218	-	-	218
Riesgo A2	32,063	23%	297	-	-	297
Riesgo B	3,690	3%	-	129	71	200
Riesgo B1	5,308	4%	137	-	-	137
Riesgo B2	291	-%	17	-	-	17
Riesgo B3	495	-%	54	-	-	54
Riesgo C	648	-%	-	222	47	269
Riesgo C1	156	-%	38	-	-	38
Riesgo C2	94	-%	37	-	-	37
Riesgo D	866	1%	52	353	177	612
Riesgo E	585	-%	308	53	219	580
Total Calificada	136,924	100%				
Sin Calificar	(72)	-%				
Exceptada		-%				
Total	137,202	100%	1,158	872	611	2,641
Reservas Constituidas						3,540
Exceso (Faltante)						899

Notas:

- 1.- La calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el Balance General al 30 de Septiembre de 2006.
- 2.- La cartera crediticia se califica conforme a las reglas de calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la Metodología establecida por la CNBV, pudiendo efectuarse por metodologías internas autorizadas por la propia CNBV. En el caso de la cartera de consumo e hipotecaria de vivienda, la institución aplica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 y la Metodología interna autorizada por la CNBV, para calificar la cartera de crédito comercial.
- 3.- El exceso en las reservas preventivas constituidas obedece a políticas adoptadas por la institución.
- 4.- La calificación de Arrendadora y Factor es a Junio de 2006, la reserva constituida es a Septiembre de 2006.

2. Descripción del Negocio - Sector Banca

i. Actividad Principal

La actividad principal del Sector Banca es ofrecer todos los productos y servicios de la Banca Universal a través de los siguientes segmentos:

Banca Corporativa y Negocios Internacionales: la Banca Corporativa provee soluciones financieras integrales a nuestros clientes corporativos a través de varios tipos especializados de financiamientos. Los clientes de este segmento generalmente son compañías mexicanas y extranjeras multinacionales y grandes. Por su parte, el área de Negocios Internacionales se dedica a desarrollar nuevos productos y servicios relacionados con el comercio extranjero, algunos de ellos son apoyo crediticio para exportaciones como las cartas de créditos, órdenes de pagos, etc.

Banca Empresarial: este segmento se especializa en productos crediticios para empresas medianas y en otorgar préstamos al gobierno local y estatal en México. Sus principales productos son créditos y líneas de crédito, servicios de manejo de efectivo, servicios fiduciarios y servicios de pago de nómina.

Banca de Gobierno Federal: en este segmento atiende al gobierno federal mexicano y otras entidades como instituciones de seguridad social, etc. Los productos y servicios ofrecidos incluyen cuentas de cheques, créditos, servicios de manejo de efectivo, servicios de pago de nómina, productos de seguros, entre otros.

Banca de Consumo: se especializa en clientes y pequeños negocios proveyéndolos de productos y servicios bancarios no especializados a través de nuestros canales de distribución. Entre los productos y servicios que se ofrecen destacan: cuentas de cheques y de depósitos; tarjetas de crédito; créditos hipotecarios, automotrices, de nómina y personales.

Crédito Hipotecario

Banorte refuerza su presencia en el mercado hipotecario mediante tasas y comisiones altamente competitivas con altos niveles de servicio y una rápida respuesta. En años recientes, se fortalecieron las alianzas estratégicas con desarrolladores de vivienda y se impulsó el nuevo producto garantía de tasa fija Banorte. Es así como Banorte colocó 11,868 créditos hipotecarios en el 2005, lo que representó un incremento de 20% respecto al año anterior, y equivale al 23% de todas las hipotecas otorgadas por la banca mexicana.

ii. Canales de Distribución

Para Banorte los medios de entrega son fundamentales para ofrecer un servicio de calidad a sus clientes.

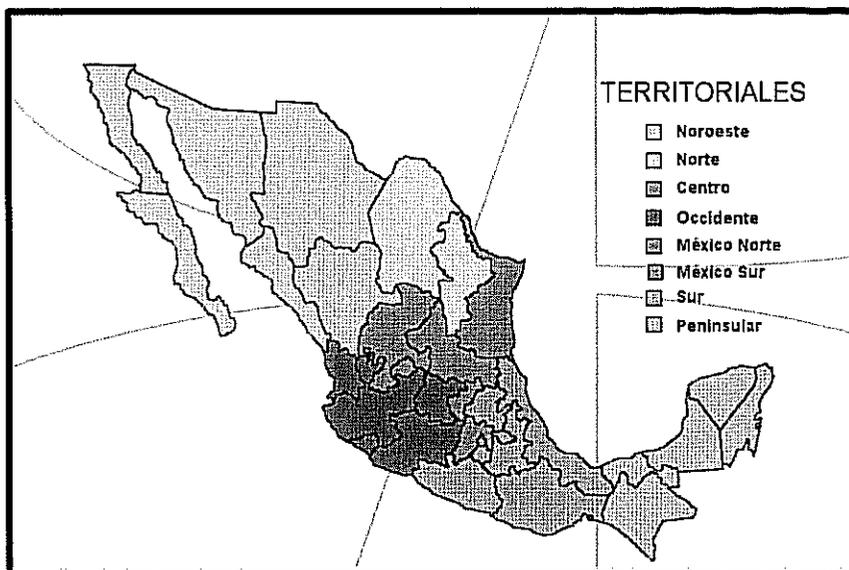
A través de los cajeros automáticos e Internet se realizó poco más del 55% del volumen de las transacciones bancarias, mientras que el Call Center ha atendido más de 23 millones de llamadas en lo que va del año.

Red de Sucursales

A finales de 2005, se inició un nuevo programa de expansión de sucursales que durará tres años, dando especial énfasis a la zona metropolitana de la Ciudad de México, lo que permitirá obtener una mejor posición y cobertura en el mercado. Así a junio de 2006, Banorte contaba con una red de sucursales de 973 oficinas y 20 más en proceso de apertura.

Asimismo, derivado de la alianza comercial con TELECOMM en 2005, Banorte incrementó su presencia en 1,554 puntos de atención adicionales a nivel nacional, convirtiéndose en la red de pagos más importante de todo el país, al cubrir 475 plazas sin presencia bancaria.

La red de sucursales de Banorte es administrada por 8 territoriales.



La estrategia para 2007 contempla continuar con la consolidación de la infraestructura de la red de sucursales, con la implementación de múltiples movimientos de aperturas, ampliaciones y reubicaciones en las principales ciudades del país, con especial énfasis en la cobertura para el Distrito Federal y su área metropolitana.

CAP's (Centro de Atención a Promotores)

Además de las 973 sucursales, se han puesto en marcha nueve CAP's (Centros de Atención a Promotores de Vivienda) que tienen como objetivo la disminución de tiempos en la autorización del crédito hipotecario descentralizando los procedimientos que podrían retrasar el flujo operativo necesario para el otorgamiento del crédito.

TERRITORIAL	CAP
CENTRO	SAN LUIS POTOSÍ QUERÉTARO
SUR	PUEBLA
NORTE	MONTERREY
OCCIDENTE	GUADALAJARA
PENINSULAR	MÉRIDA
NOROESTE	TIJUANA
MÉXICO NORTE	MÉXICO NORTE
MÉXICO SUR	MÉXICO SUR

iii. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La principal marca registrada es Banorte, ya que representa el signo distintivo de GFNorte y sus subsidiarias, teniendo una duración de 10 años contados a partir de 2004.

Asimismo, Banorte es propietaria de las marcas SUMA, IMANORTE, AUTOESTRENE BANORTE y CREDITO HIPOTECARIO BANORTE, las cuales son relevantes dentro de las otras de su propiedad, ya que amparan los principales productos financieros que ofrece al público esta institución de crédito, teniendo una duración de 10 años contados a partir de 2002, 2000, 2005 y 2001 respectivamente.

Por otra parte, el propio Banorte tiene registrados avisos comerciales, entre los que se encuentran:

- BANORTE, EL BANCO FUERTE DE MÉXICO
- MÉXICO PIENSA EN GRANDE
- MÉXICO PIENSA EN GRANDE, BANORTE EL BANCO FUERTE DE MÉXICO

Estos avisos comerciales son relevantes ya que forman parte de una campaña institucional que promueve la solvencia, estabilidad y fortaleza de esta institución de crédito, como una de las subsidiarias más representativas de GFNorte, y tienen una duración de 10 años contados a partir de 1999.

En la actualidad, GFNorte tiene registrado 413 marcas en 821 clases y avisos comerciales, adicionalmente a los contratos de servicios que tiene celebrados con diversos proveedores y sistemas de software.

Cada uno de estos derechos se encuentran protegidos por las autoridades respectivas.

iv. Principales Clientes

A la fecha Banorte, tiene una amplia cartera de clientes y el mayor de ellos no rebasa el 3% de la cartera total, excluyendo el Gobierno Federal.

Asimismo, las operaciones de Banorte están diseminadas de manera adecuada entre los diferentes sectores productivos de la economía, por lo que no existe una concentración sectorial importante y, por lo mismo, no se presenta una ciclicidad de relevancia.

Cartera de Crédito

Al cierre del tercer trimestre de 2006, la Cartera Vigente Total se incrementó en 22% de forma anual, al pasar de \$106,649 millones a \$130,112 millones, y 23% al excluir la cartera propia administrada por Banca de Recuperación. Dicho crecimiento, por tipo de cartera, se explica a continuación:

En particular la Cartera de Consumo aumentó en 33%, impulsada por un crecimiento del 36% en la Cartera de Vivienda por la colocación de 16,218 nuevos créditos en los últimos 12 meses. La Tarjeta de Crédito aumentó su cartera en 44% como resultado de la implementación exitosa de programas de promoción para la atracción de nuevos clientes (incluye el programa de transferencia de saldos llamado "ya bájale con Banorte"); así como de un mayor aforo en su uso por parte de nuestra clientela; Credinómina creció un 53% mediante el otorgamiento de 235,016 nuevos créditos y el Crédito Automotriz creció solo 3% con 34,845 nuevos créditos otorgados como consecuencia de la mayor competencia por parte de los proveedores de crédito de las agencias de autos. A partir del 3T05 Banorte empezó el otorgamiento del Crédito Personal, el cual se agrupa junto con la Credinómina, terminado con un saldo \$924 millones y 21,862 créditos otorgados en los últimos 12 meses.

Cartera de Crédito

CARTERA DE CREDITO VIGENTE GFNORTE					
<i>(Millones de Pesos)</i>	3T05	2T06	3T06	% VAR VS 3T05	% VAR VS 2T06
Comercial	37,546	45,032	46,249	23%	3%
Consumo	33,860	44,883	47,685	33%	6%
Corporativo	17,021	21,519	22,051	23%	3%
Gobierno	13,747	13,047	12,765	(7%)	(2%)
Sub Total	105,104	124,480	128,760	23%	3%
Banca de Recuperación	1,545	1,396	1,372	(12%)	(3%)
Total	106,649	125,877	130,132	22%	3%

CARTERA DE CONSUMO VIGENTE GFNORTE					
<i>(Millones de Pesos)</i>	3T05	2T06	3T06	% VAR VS 3T05	% VAR VS 2T06
Vivienda	21,049	26,627	28,023	36%	7%
Automotriz	6,020	6,214	6,214	3%	-%
Tarjetas de Crédito	5,812	7,703	8,348	44%	8%
Credfinómia	2,997	4,278	4,998	53%	7%
Total Consumo	35,880	44,823	47,685	33%	6%

<i>(Millones de Pesos)</i>	3T05	2T06	3T06	% VAR VS 3T05	% VAR VS 2T06
Cartera IPAB	2,033	-	-	(100%)	(100%)
Cartera Venada	1,928	1,992	2,053	7%	4%

Fuente: www.banorte.com

v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Banorte cuenta con autorización de la SHCP para constituirse y funcionar como Institución de Banca Múltiple, en la forma y términos que establece la Ley de Instituciones de Crédito, quedando bajo la inspección y vigilancia de la CNBV. Sus operaciones consisten en prestar el servicio de banca y crédito relativo a la captación de recursos del público en el mercado nacional para su colocación en el público, mediante actos causantes de pasivo directo o contingente, quedando el intermediario obligado a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados. En el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito se identifican las operaciones activas, pasivas y de servicio que únicamente pueden realizar los bancos y las prohibiciones están marcadas en el numeral 106 de la referida legislación. Sus operaciones están reguladas por la CNBV, la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, la Ley del Mercado de Valores, la legislación mercantil, los usos y prácticas mercantiles, el Código Civil para el Distrito Federal y el Código Fiscal de la Federación, para efectos de las notificaciones y recursos a que se refiere los artículos 25 y 110 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Dentro de las facultades que le corresponden a la CNBV, en su carácter de regulador de Instituciones de Crédito, está la de llevar a cabo revisiones de su información financiera y requerir modificaciones a la misma, y en su caso, aplicar las sanciones que correspondan por incumplimientos a la normatividad aplicable.

Banorte tiene celebrado con GFNorte, un convenio de responsabilidades de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, mediante el cual esta sociedad controladora responderá de manera subsidiaria e ilimitadamente del cumplimiento de las obligaciones a cargo de esta Institución de crédito, así como del resto de las entidades financieras integrantes del grupo que, conforme a las disposiciones aplicables, les sean propias a cada una de ellas, aún respecto de aquellas contraídas por dichas entidades financieras con anterioridad a su integración al grupo que conforma la Sociedad. Asimismo, responderá de manera ilimitada por las pérdidas de todas y cada una de dichas entidades.

Cualquier modificación a los Estatutos Sociales se someterá a la aprobación de la SHCP, quien la otorgará o negará oyendo la opinión del Banco de México y de la CNBV. Cualquier conflicto que

surgiere con motivo de la interpretación, del cumplimiento o del incumplimiento de los Estatutos Sociales se someterá a los Tribunales Competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

Durante el ejercicio que se dictamina, la Institución no gozó de beneficios fiscales especiales, subsidios o exenciones, otorgados por las autoridades fiscales.

vi. Recursos Humanos

Personal y Red de Distribución del Grupo

PERSONAL	3T05	2T06	3T06
Sector Bancario (1)	12,357	12,788	12,914
Otros Sectores	2,437	2,420	2,485
Total Grupo	14,794	15,258	15,410
RED DE DISTRIBUCION			
Sucursales/Bancas (2)	968	973	978
-En Proceso			22
ATM	2,722	2,967	3,033
(1) Incluye Sede Administrativa de Portofino.			
(2) Incluye Filiales Bancarias y Ventanillas Bancotecas. No incluye 1 sucursal en Islas Cayeros.			

vii. Información de Mercado de Vivienda

El mercado de créditos hipotecarios en México vuelve a tomar vigor a partir del 2000 en que se estabiliza la economía, al reducirse la inflación y las tasas de intereses.

Como resultado de las acciones emprendidas por el gobierno federal, vinculadas con los procesos de financiamiento, operación de los organismos de vivienda, desarrollo de la productividad del sector, apoyo a promotores y constructores e incremento en el abasto de suelo con aptitud habitacional, ha sido posible ofrecer una amplia gama de opciones a las familias que demandan una vivienda y establecer un ritmo ascendente de financiamiento y construcción, permitiendo con ello avanzar simultáneamente en la superación del rezago y los problemas de hacinamiento, así como en la atención de las necesidades anuales de vivienda.

El dinamismo del sector de la vivienda ha sido el resultado de una integración eficiente de los diferentes participantes en cada una de las etapas que comprenden el proceso habitacional, para lo cual ha sido fundamental el desarrollo de diversos instrumentos de carácter administrativo, jurídico, económico y social.

Grandes oportunidades para mayor crecimiento del mercado hipotecario

- Persistencia del factor demográfico
 - A pesar del menor crecimiento de la población, los flujos de hogares serán crecientes lo que llevará a una mayor necesidad de viviendas en los próximos años
- Mantenimiento de un entorno macroeconómico favorable
 - Estabilidad financiera, crecimiento económico sostenido y acceso al crédito posibilitarán que la demanda potencial de vivienda se materialice
- Confianza de los inversionistas (patrimoniales e institucionales) nacionales y extranjeros
 - Crecientes alianzas de fondos de inversión extranjeros con Sofoles y colocaciones exitosas de acciones y certificados bursátiles

Factores que propician el crecimiento del mercado.

a) Inflación y tasas de interés a la baja.

El control de la inflación y su convergencia a niveles internacionales ha permitido una consolidación de las principales variables macrofinancieras. Las menores tasas de interés incrementan la confianza de los compradores para pedir un crédito hipotecario.

b) Riesgo país en sus menores niveles.

El mismo comportamiento se ha observado en el riesgo país de México. Actualmente se ubica a sólo 50 puntos base del riesgo país correspondiente a Chile (el más bajo de América Latina).

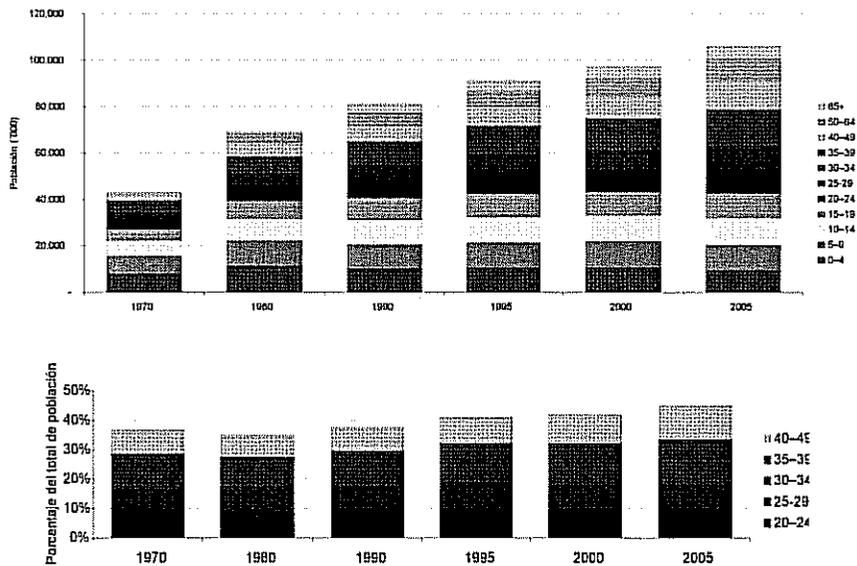
c) Alza en la confianza del consumidor.

Al mismo tiempo, la confianza de los consumidores mantiene una tendencia alcista en los últimos meses.

d) Más crédito tomado por las familias

La expansión de las ventas internas, en buena parte, ha estado financiada por un creciente crédito a hogares.

e) Población demandante de Vivienda.



Fuente: INEGI

viii. Estructura Corporativa

Banorte es una entidad financiera controlada por GFNorte, mismo que está integrado diversas entidades financieras, de las cuales detenta los siguientes porcentajes del capital social a Junio del 2006.

Participación Accionaria de GFNorte en Subsidiarias

Subsidiaria	Porcentaje
Banco Mercantil del Norte (1)	97.06%
Casa de Bolsa	99.99%
Afide (2)	51.06%
Aseguradora	51.06%
Pensiónes	51.06%
Aprendizaje	99.99%
Fondo	99.99%
Arrendadora	99.99%
Afianzadora	99.99%
Prorrateo	99.99%

(1) Censo resultado de la fusión de Bancos en Agosto de 2006.
 (2) Subsidiaria de Banco Mercantil del Norte.

La participación de Banorte en el capital contable de sus principales subsidiarias, se detalla como sigue:

Subsidiarias	% de part.
Inmobiliaria Banorte, S. A. de C. V.	99.99%
Constructora Primero, S. A. de C. V.	99.99%
Derivados Banorte, S. A. de C. V.	51.00%
Inmobiliaria Bancrecer, S. A. de C. V.	99.99%
Inmobiliaria Innova, S. A. de C. V.	99.99%
Inmobiliaria Banormex, S. A. de C. V.	99.99%
Inmuebles de Occidente, S. A. de C. V.	99.99%
Inmobiliaria Finsa, S. A. de C. V.	99.99%
Inmobiliaria Bra, S. A. de C. V.	99.89%
Inmuebles de Tijuana, S. A. de C. V.	99.86%
Banorte Servicios, S. A. de C. V. (antes Corporación Arrendadora Bancrecer, S. A. de C. V.)	99.98%
Sólida Administradora de Portafolios, S. A. de C. V.	99.99%
Servicios Corporativos Internacionales, S. A. de C. V.	99.98%

ix. Descripción de los Principales Activos

El principal y más importante activo de Banorte está en su cartera de crédito.

VIII. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Los auditores externos son designados con la aprobación del Consejo de Administración, apoyándose para ello en la recomendación que el Comité de Auditoría presenta a éste organismo.

A partir del ejercicio 2005, la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. audita los estados financieros y durante los últimos 3 ejercicios anteriores a 2005 fue la firma PricewaterhouseCoopers, S. C., ambos sin haber emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa o sin abstenerse de emitir opinión acerca de los Estados Financieros de Banorte.

Durante el ejercicio 2005, como parte de la revisión de los estados financieros, la firma efectuó la revisión de los programas de apoyo y trabajos necesarios para el informe del Comisario.

Banorte pagó por concepto de honorarios a sus auditores un total de \$6.6 millones de pesos, correspondiendo el 66.6% de esa cantidad a la revisión de estados financieros del ejercicio 2005, y el 33.4% restante fue para cubrir los servicios prestados en los siguientes trabajos: Revisión anual de programas de apoyo ADE, y valuación de cartera de fideicomisos IPAB.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses

En Banorte, el monto de la cartera operada con personas físicas y morales relacionadas, no sobrepasa el límite establecido del 75% de la parte básica del capital neto.

	Banorte		
	Dic'05	Dic'04	Dic'03
Cartera Art. 73	\$5,252	\$3,390	\$4,060
Cartera Art. 73 / 75% del Capital Básico	50.9%	41.7%	55.6%

Millones de pesos.

Al **31 de marzo de 2006** el total de la cartera de créditos relacionados, bajo el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, es de \$5,214 millones de pesos (incluyendo \$70 millones de pesos de cartas de créditos, las cuales se encuentran registradas en cuentas de orden), representando el 4.7% del total de la cartera de crédito de Banorte. Del monto total de créditos relacionados, \$971 millones de pesos fueron créditos otorgados a clientes vinculados con miembros del Consejo de Administración, \$1,387 millones de pesos a clientes vinculados con accionistas, \$2,856 millones de pesos vinculados con empresas relacionadas con GFNorte.

Los créditos relacionados han sido otorgados y calificados de acuerdo con las políticas, procedimientos y sistemas de calificación aplicables al resto de la cartera de crédito de Banorte sobre la base de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito en materia de calificación de cartera crediticia emitidas por la CNBV el 2 de diciembre de 2005 y la metodología interna autorizada por la CNBV, para calificar la cartera de crédito comercial, el 97.8% de los créditos relacionados están calificados con categoría "A" y el 2.2% con categoría "B", la gran mayoría de estos créditos son clasificados en cartera comercial.

De conformidad con el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, el saldo de la cartera de crédito de Banorte para personas físicas y morales al cierre de marzo de 2006 se encuentra al 48.5% del límite establecido por Banxico, el cual equivale al 75% de la parte básica del capital neto.

Al 31 de diciembre de 2005 el total de la cartera de créditos relacionados, bajo el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, era de \$5,252 millones de pesos (incluyendo \$126 millones de pesos de cartas de créditos, las cuales se encuentran registradas en cuentas de orden), representando el 4.9% del total de la cartera de crédito de Banorte. Del monto total de créditos relacionados \$1,195 millones de pesos fueron créditos otorgados a clientes vinculados con miembros del Consejo de Administración, \$1,443 millones a clientes vinculados con accionistas y \$2,614 millones de pesos vinculados con empresas relacionadas con GFNorte.

Los créditos relacionados han sido otorgados y calificados de acuerdo con las políticas, procedimientos y sistemas de calificación aplicables al resto de la cartera de crédito de Banorte sobre la base de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito en materia de calificación de cartera crediticia emitidas por la CNBV el 2 de diciembre de 2005 y la metodología interna autorizada por la CNBV, para calificar la cartera de crédito comercial, el 85.8% de los créditos relacionado estaban calificados con categoría "A" y el 14.2% con categoría "B", la gran mayoría de estos créditos son clasificados en cartera comercial.

De conformidad con el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, el saldo de la cartera de crédito de Banorte para personas físicas y morales al cierre de diciembre de 2005 se encuentra al 50.9% del límite establecido por Banxico, el cual equivale al 75% de la parte básica del capital neto.

3. Administradores y Accionistas

Consejo de Administración

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 15 Consejeros Propietarios, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Los Consejeros Suplentes sólo podrán suplir, en caso de una vacante temporal, a sus respectivos propietarios, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

El Consejo de Administración nombrado para el ejercicio social de 2006 por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 28 de abril de 2006, está integrado por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	TIEMPO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES	PARENTESCO
Don Roberto González Barrera	Presidente Propietario Patrimonial	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Consejo de Administración de Grupo Maseca. Presidente del Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, S. A. 	Padre de Doña Bertha González Moreno, Don Juan González Moreno y Don Roberto González Moreno
Don Rodolfo Barrera Villarreal	Vicepresidente Propietario Patrimonial	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> Vicepresidente del Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, S. A. Presidente del Consejo de Administración de Grupo Quimico S. A. de C. V. 	Padre de Don Jesús L. Barrera Lozano
Doña Bertha González Moreno	Propietario Patrimonial	Abril de 1999	<ul style="list-style-type: none"> Director General de Patronato de Cerralvo A.B.P. 	Hija de Don Roberto González Barrera y hermana de Don Juan González Moreno y Don Roberto González Moreno.
Don José G. Gerza Montemayor	Propietario Patrimonial	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> Director General de Productos Laminados de Monterrey, S. A. de C. V. 	
Don David Villarreal Montemayor	Propietario Patrimonial	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> Dueño de Artefactos Laminados, S. A. 	
Doña Magdalena García de Martínez Chavarría	Propietario Patrimonial	Abril de 2003	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Consejo de Administración de Grupo Transregio, S. A. 	Tía de Carlos Chavarría Garza
Don Francisco Alcalá de León	Propietario Independiente	Abril de 2001	<ul style="list-style-type: none"> Presidente de Frajal Consultores, S. C. 	

NOMBRE	CARGO	TIEMPO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES	PARENTESCO
Don Eduardo Livas Cantú	Propietario Independiente	Abril de 1999	• Asesor Independiente	
Don Eugenio Clariand Reyes-Retana	Propietario Independiente	Abril de 2001	• Presidente Ejecutivo de Grupo IMSA, S.A. de C. V.	Hermano de Don Benjamin Clariand Reyes-Retana
Don Herminio Blanco Mendoza	Propietario Independiente	Abril de 2005	• Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas. • Miembro del Consejo del Banco Latinoamericano de Exportaciones, Bladex. • Miembro del Consejo de Administración de Cydsa, S. A. • Asesor del Sr. Lakshmi Mittal (Presidente del Consejo y CEO de Mittal Steel)	
Don Ricardo Martín Bringas	Propietario Independiente	Abril de 2005	• Director General de Organización Soriana, S. A. de C. V.	
Don Antonio Chedraui Obeso	Propietario Independiente	Abril de 2005	• Presidente y Director General de Grupo Comercial Chedraui	
Don Jacobo Zaidenweber Cvlich	Propietario Independiente	Octubre de 1993	• Presidente del Comité bilateral México-Estados Unidos de C.E.M.A.I. • Miembro del Consejo de Administración de C.O.E.C.E.	
Don Javier Vélez Bautista	Propietario Independiente	Abril de 2001	• Asesor Independiente	
Don Luis Peña Kegel	Propietario Relacionado	Abril de 2004	• Director General de Grupo Financiero Banorte S. A. de C. V.	
Don Roberto González Moreno	Suplente Patrimonial	Abril de 2004	• Presidente del Consejo de Administración y Director General de Corporación Noble, S. A. de C. V.	Hijo de Don Roberto González Barrera y hermano de Doña Bertha González Moreno y Don Juan González Moreno
Don Jesús L. Barrera Lozano	Suplente Patrimonial	Abril de 2002	• Director General de Grupo Quimico, S.A. de C. V.	Hijo de Don Rodolfo Barrera Villarreal
Don Juan González Moreno	Suplente Patrimonial	Abril de 2004	• Director de Proyectos Especiales de Mission Food (Grupo Maseca)	Hijo de Don Roberto González Barrera y hermano de Doña Bertha González Moreno y Don Roberto González Moreno
Don Javier Martínez Abrego	Suplente Independiente	Octubre de 1993	• Presidente del Consejo de Administración de Motocicletas y Equipos, S. A. de C. V.	
Don Manuel Seacosse Varela	Suplente Relacionado	Abril de 2002	• Director General de Banca Comercial de Grupo Financiero Banorte, S. A. de C. V.	
Don Carlos Chavarría Garza	Suplente Patrimonial	Abril de 2003	• Director General Corporativo de Grupo Transregio, S. A.	Sobrino de Doña Magdalena García de Martínez Covarría
Don Germán Francisco Moreno Pérez	Suplente Independiente	Abril de 2002	• Director General de Inmobiliaria GFMORENO, S. A. • Presidente del Consejo de Administración de Industria Mexicana de Repuestos, S.A.	

NOMBRE	CARGO	TIEMPO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES	PARENTESCO
Don Alfredo Livas Cantú	Suplente Independiente	Abril de 2006	• Presidente de Praxis Financiera, S. C.	Hermano de Don Eduardo Livas Cantú
Don Benjamín Clariand Reyes Retana	Suplente Independiente	Abril de 2005	• Director de la División IMSATEL del Grupo IMSA, S. A. de C. V.	Hermano de Don Eugenio Clariand Reyes-Retana
Don Simón Nirzi Cohen	Suplente Independiente	Octubre de 1993	• Socio Fundador y miembro del Consejo de Administración de Textiles Unidos, TISAMEX, Industrias Eureka, Bordados Fénix, Aito Acabado, S. A. de C. V. • Socio Fundador y Miembro del Consejo de Administración de Hilados Mary, Organización Kadima, Terpel, Diseños Logar, S. A. de C. V.	
Don Isaac Hamui Musali	Suplente Independiente	Abril de 2002	• Director General de Inmobiliaria IHM, S. A. de C. V.	
Don César Verdes Quevedo	Suplente Independiente	Abril de 2004	• Asesor Financiero de Casa de Bolsa Banorte, S. A. de C. V. • Director General de Operadora Cever, S.A. • Director General de Grupo Automotriz Cever, S. A.	
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril de 2002	• Presidente de Becker e Hijos, S. A. de C.V. y de Becktel, S. A. de C. V.	
Don Jorge Vélez Bautista	Suplente Independiente	Abril de 2006	• Consultor Externo en Desarrollo Económico en la empresa Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura (CEURA)	Hermano de Don Javier Vélez Bautista
Don Sergio García Robles Gil	Suplente Relacionado	Abril de 2006	• Director General de Planeación y Finanzas de Banorte.	

Accionistas

Banorte cuenta con fideicomisos de incentivos y opción de compra de acciones para ejecutivos que laboren en cualquiera de las empresas que forman GFNorte.

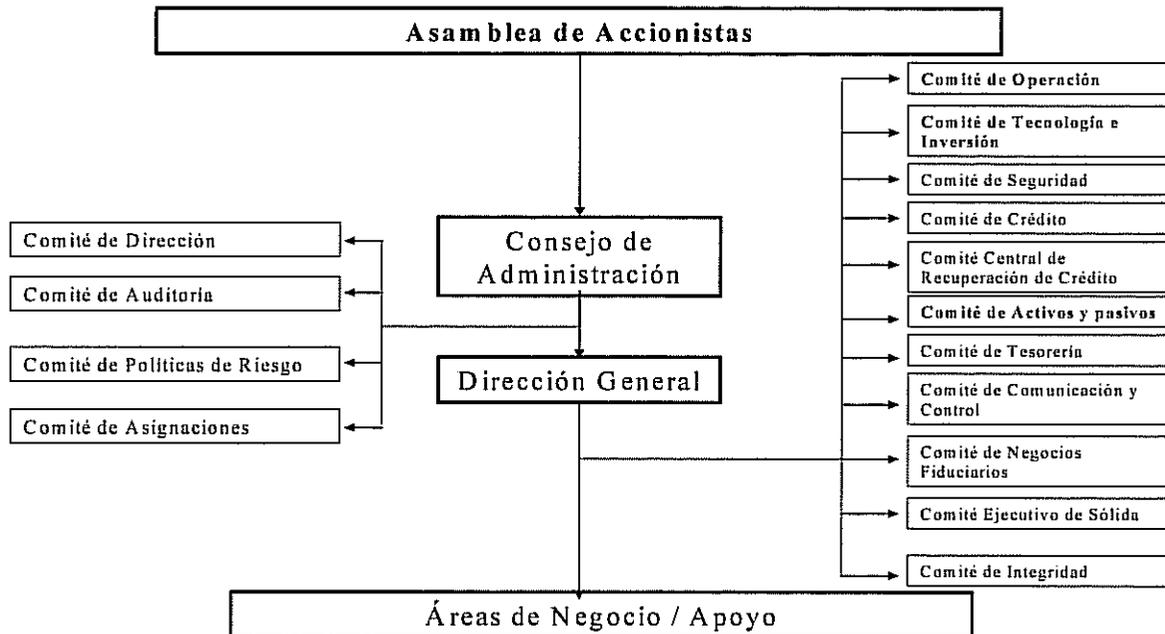
Dichos fideicomisos tienen como finalidad otorgar a determinados ejecutivos, en base a su responsabilidad y desempeño en el trabajo y a criterio de un Comité de Asignaciones creado para tal efecto, un paquete accionario, vendido al precio que determine el propio comité, que el ejecutivo irá pagando dentro de los plazos establecidos según su conveniencia. El fideicomiso pretende fomentar el interés de los ejecutivos de permanecer laborando en las entidades controladas por GFNorte, así como que éstos participen en el crecimiento y éxito del mismo y a la vez que sea un estímulo para atraer y reclutar nuevos ejecutivos.

El principal accionista de Banorte, de acuerdo con el listado de accionistas elaborado en virtud de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2006, es: GFNorte.

Comités de apoyo al Consejo de Administración de GFNorte

En GFNorte están establecidos diversos Comités de Apoyo al Consejo de Administración, los cuales se conforman por miembros del Consejo, con la participación de funcionarios del propio Grupo en algunos de ellos. Es responsabilidad del Consejo autorizar los estatutos de los Comités y evaluar su gestión con periodicidad anual.

La estructura de Gobierno corporativo es la siguiente:



Principales funcionarios

Nombre	Antigüedad Empresa	Puesto Actual	Edad	Escolaridad Máxima	Otras Empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Luis Peña Kegel	2.1	Director General de GFNorte	46	Maestría en Administración	Citigroup y Banamex
Manuel Fernando Sescosse Varela	13.2	Director General Comercial	53	Lic. en Administración de Empresas	Bancan Multiva, Casa de Bolsa Probusa, Impresiones Sesvar y Sescosse Hnos. Constructores
Jesús Oswaldo Garza Martínez	6.7	Director General Consumo	49	Maestría en Administración Financiera	BBV, Casa de Bolsa Probusa y Valores Finamex
Enrique Catalán Guzmán	9.4	Director General Empresarial	57	Ing. Químico Industrial	Fitchibca, Productos Químicos y Vegetales y Nacional Financiera
Luis Fernando Orozco Mancera	2.2	Director General de Recuperación de Activos	51	Master of Business Administration	Citibank México
Enrique Castellón Vega	9.4	Director General de Ahorro y Previsión	65	Contador Público	Invermexico, Seguros Monterrey Aetna, Finanzas Monterrey y Seguros Monterrey
Antonio Emilio Ortiz Cobos	9.0	Director General Desarrollo en E. U.	54	Maestría en Economía	Bancomext y Citibank
Sergio García Robles Gil	11.5	Director General Planeación y Finanzas	45	Maestría en Administración de Empresas	Fina Consultores
Alejandro Valenzuela del Río	2.5	Director General de Tesorería, Casa de Bolsa y Rel. Invers.	44	Doctorado en Economía	EADS
Joaquín López Dóriga López Ostalaza	0.1	Director General Corporativa	34	Maestría en Economía	Deutsche Bank, Deutsche Ixe
Alma Rosa Moreno Razo	2.1	Directora General de Administración	54	Doctorado en Economía	Embajadora de México en G.B., CIDE, SAT
Prudencio Frigolet Gómez	18.2	Director General de Tecnología y Operaciones	46	Maestría en Alta Dirección /Ing. Mecánico Electricista	Banca Quedrum, Hidelbrando, BBV Probusa, Casa de Bolsa Probusa y Culliet Mexicana
Aurora Cervantes Martínez	9.8	Directora General Jurídico	40	Lic. en Derecho y Ciencias Soc.	Procuraduría General de la República
Gloria Cecilia Miller Suárez	8.6	Directora General de Mercadotecnia	42	Lic. en Mercadotecnia	Duraligth de México, Industrias Cannon
A. Eduardo Sastre de la Riva	5.8	Director General de Rel. Institucionales	54	Lic. en Derecho	Radio Programas de México, Canal 40 y MVS
Román M. Martínez Vázquez	11	Director General de Auditoría	68	Contador Público y Auditor	Gruma
Gerardo Coindreau Farías	8.7	Director General de Administración de Riegos	52	Master of Science in Industrial Admín.	Serfin y Citibank
Sergio Deschamps Ebergenyi	8.4	Director Territorial Monterrey	52	Lic. en Administración de Empresas	
Marcelo A. Guajardo Vizcaya	7.1	Director Territorial México Sur	47	Maestría en Administración	Promex, Bancomer, Pulsar y Banamex
Juan Carlos Cuéllar Sánchez	20.9	Director Territorial	43	Maestría en	

Nombre	Antigüedad Empresa	Puesto Actual	Edad	Escolaridad Máxima	Otras Empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
		México Norte		Alta Dirección	
David Alberto Salazar Vite	13.9	Director Territorial Occidente	45	Lic. en Administración de Empresas	
Carlos Eduardo Martínez González	6.9	Director Territorial Centro	42	Lic. en Administración de Empresas	Grupo Financiero Serfin, Operadora de Bolsa, S. A., Casa de Bolsa Banorte.
Juan A. de la Fuente Arredondo	17.7	Director Territorial Noroeste	57	Contador Público	Banca Confía y Banamex
Jorge Luis Molina Robles	11.9	Director Territorial Peninsular	49	Ing. Civil	Gobierno del Estado de Chiapas
Juan Manuel Faci Casillas	8.1	Director Territorial Sur	40	Lic. en Administración de Empresas	Banco Santander Mexicano

IX. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de sus respectivas funciones, prepararon la información relativa al Fideicomiso Emisor contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiestan que no tienen 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."



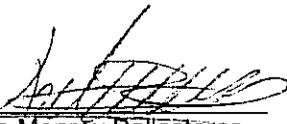
Jesús O. Garza Martínez
Director General Consumo
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Banorte



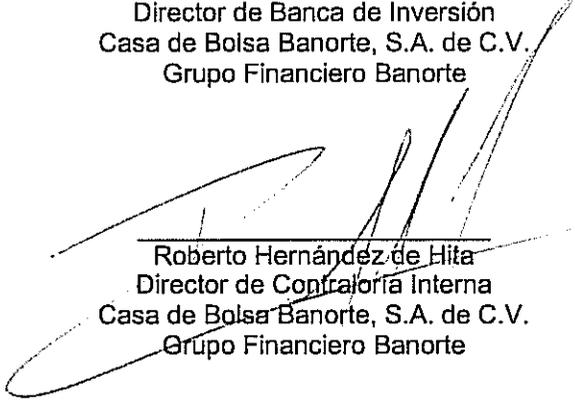
Jesús Manuel Sánchez García
Director Ejecutivo de Crédito al Consumo
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Banorte

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, 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 materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."

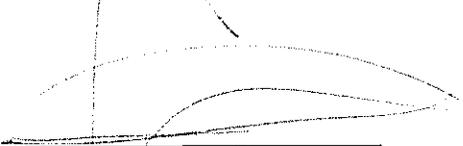


Arturo Monrroy Ballesteros
Director de Banca de Inversión
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.
Grupo Financiero Banorte



Roberto Hernández de Hita
Director de Contraloría Interna
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.
Grupo Financiero Banorte

“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.”



Patricio Alejandro Trad Cepeda
Socio
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

X. ANEXOS

A. OPINIÓN LEGAL

JAIME CORTES ROCHA
PABLO MIJARES ORTEGA
FRANCISCO FUENTES OSTOS
FERNANDO DE SALVIDEA DE MIGUEL
RICARDO MALDONADO YAÑEZ
JOSE RAZ GUZMAN CASTRO
CARLOS MALPICA HERNANDEZ
AGUSTIN VELAZQUEZ GARCIA LOPEZ
FERNANDO ORRANTIA DWORAK
HORACIO M. DE URIARTE FLORES
PATRICIO TRAD CEPEDA

CONSEJEROS
JUAN G. MIJARES
MARCELA FONSECA GARCIA

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES SC
A B O G A D O S

México, D.F., a 27 de octubre de 2006

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 México, D.F.

Atención: Lic. Roberto Carvallo Álvarez
Dirección General de Emisoras

Hacemos referencia al programa de certificados bursátiles fiduciarios ("Certificados Bursátiles Fiduciarios") que pretende establecer Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero ("Invex" o la "Emisora"), actuando como fiduciario en diversos fideicomisos irrevocables creados al efecto de realizar las distintas emisiones bajo el Programa de hasta \$10,000,000,000.00 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, (el "Programa"), materia de la solicitud presentada a esa Comisión el 27 de octubre de 2006 (la "Solicitud"), así como a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a realizarse al amparo del Programa, en la que ~~actuará como intermediario colocador Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte~~ (la "Primera Emisión").

En relación con el Programa y la Primera Emisión, hemos asesorado como abogados externos a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte") en su calidad Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el contrato de fideicomiso que celebrarán la Emisora, en su carácter de fiduciaria, Banorte, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y el representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con base en el cual se llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

Montes Urales 505 Tercer Piso
Lomas de Chapultepec
11000 México DF
Tel. (52-55) 5201-7400
Fax (52-55) 5520-1065/1076
www.mact.com.mx

En nuestra función de abogados externos de esta sociedad, hemos revisado la documentación mediante la cual se emitirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, así como los demás documentos relacionados con la Primera Emisión de los mismos, a efecto de rendir una opinión relativa a: (i) la validez y exigibilidad del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores (el "Contrato Marco"); (ii) la exigibilidad y validez del Contrato de Fideicomiso así como del patrimonio que lo integre; (iii) la validez y exigibilidad de las constancias al remanente del patrimonio del Contrato de Fideicomiso; (iv) la validez y exigibilidad del contrato de cesión y administración a celebrarse en virtud de la Primera Emisión, (v) la validez y exigibilidad del contrato de cesiones adicionales, una vez que el mismo sea celebrado en términos del formato adjunto al contrato de cesión a celebrarse en virtud de la Primera Emisión y (vi) la existencia legal de la Emisora, y de Banorte, así como las facultades de las personas que suscribirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En este sentido, hemos revisado y opinamos sobre:

1. De la Validez y Exigibilidad del Contrato Marco.

En este sentido, hemos revisado el proyecto de Contrato Marco a ser celebrado por Banorte y la Emisora conforme al cual ambas partes acuerdan la celebración de distintos contratos de fideicomiso con el fin de que conforme a cada fideicomiso la Emisora lleve a cabo la emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asumiendo que el Contrato Marco se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto citado, el citado Contrato Marco constituye un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

2. De la Validez y Exigibilidad del Fideicomiso, así como de la Integración de su Patrimonio.

En este sentido, hemos revisado el proyecto de Contrato de Fideicomiso a ser celebrado por Banorte y la Emisora conforme al cual ambas

partes acuerdan que la Emisora lleve a cabo la emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en los Crédito Hipotecarios que sean cedidos por Banorte.

En relación con la integración del patrimonio del Fideicomiso, el cual incluye a los Créditos Hipotecarios, no es parte de los activos de la Emisora, por lo tanto: (i) el patrimonio del Fideicomiso no podrá ser sujeto de embargo por cualquier acreedor de la Emisora o de Banorte; (ii) en caso de que la Emisora se encuentre en estado de conciliación o quiebra, el patrimonio del Fideicomiso no será parte de dichos procedimientos, (iii) en caso de que Banorte se encuentre sujeta a liquidación, los Créditos Hipotecarios no estarán sujetos a dicho procedimiento de liquidación; y (iv) la contraprestación que se pagó por la cesión de los Créditos Hipotecarios que conformarán el patrimonio del Fideicomiso fue en condiciones de mercado y es equivalente, o superior al valor de mercado de los Créditos Hipotecarios.

Asumiendo que el Contrato de Fideicomiso se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto citado, el Contrato de Fideicomiso constituirá un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

3. De la Validez Jurídica de los Valores y su Exigibilidad en Contra de la Emisora

Asumiendo (i) la obtención de las autorizaciones gubernamentales respectivas, (ii) la debida celebración del contrato marco, del contrato de fideicomiso, del contrato de cesión, del contrato de administración de los Créditos Hipotecarios, por los apoderados de las partes antes descritas y (iii) la suscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a emitirse por parte del delegado fiduciario de la Emisora, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán objeto de oferta pública habrán sido válidamente emitidos por la Emisora en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable y los acuerdos relativos a cada emisión y oferta pública, habrán sido válidamente adoptados, de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia y el contrato de fideicomiso antes mencionado.

4. De la existencia legal de la Emisora, y de Banorte, así como las facultades de las personas que suscribirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Por lo que respecta a la Emisora hemos revisado (i) la escritura pública número 57,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187,201. en la cual consta la constitución de la Emisora. y (ii) que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades necesarias para la celebración del Contrato de Fideicomiso y para obligarlo en los términos del mismo, y para suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna según consta en la escritura pública escritura número 171,763 de fecha 16 de agosto de 1996, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 26 de agosto de 1996 bajo el folio mercantil número 187,201.

Por lo que respecta a Banorte hemos revisado: (i) la escritura pública número 34,071, de fecha 24 de abril de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Suplente del Licenciado Javier García Ávila Titular de la Notaría Pública No. 72 de Monterrey, N.L., inscrita bajo el folio mercantil número 64,441, de fecha 22 de julio de 2002, en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, y el Primer Testimonio Segundo en su Orden bajo el Número 7020, volumen 3, Libro Primero, con fecha 22 de julio de 2002, en el Registro Público de Comercio, Primer Distrito en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. y (ii) que sus representantes legales cuentan con las facultades necesarias para la celebración del Contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados con la Primera Emisión para obligarlo en los términos del mismo según consta en (a) la escritura pública número 50,606 de fecha 24 de noviembre de 2006 otorgada ante la fe del Lic. Primitivo Carranza Acosta, Notario suplente del Lic. Javier García Ávila titular de la notaría pública número 72 de Monterrey, Nuevo León, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio debido a lo reciente de su otorgamiento y que dichas facultades no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna; (b) en la

escritura pública número 34,491 de fecha 30 de julio de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Primitivo Carranza Acosta, notario suplente del Lic. Javier García Ávila, titular de la notaría pública número 72 de Monterrey, Nuevo León y notario del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio primer distrito de esa ciudad bajo el número 7943, Volumen 3, Libro Primero el día 1 de agosto de 2002 y en c) la escritura pública número 13,734 de fecha 15 de febrero de 2002, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda titular de la notaría pública número 218 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 64441 el día 26 de febrero de 2002, respectivamente, las cuales no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

5. De la Validez y Exigibilidad de la Constancia al Remanente del Patrimonio del Fideicomiso.

En relación con la validez y exigibilidad de la constancia a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, hemos revisado el formato de constancia que será entregado al titular de las mismas.

Asumiendo que el Contrato de Fideicomiso se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto citado, y las constancias se emitan en términos sustancialmente similares al proyecto revisado, les manifestamos que las constancias serán legalmente emitidas y otorgarán a los ~~tenedores de las mismas derechos válidos y exigibles sobre el remanente del patrimonio del Fideicomiso~~ bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

6. De la Validez y Exigibilidad del contrato cesiones adicionales a celebrarse en términos del formato adjunto al contrato de cesión con motivo de la Primera Emisión.

En relación con la validez y exigibilidad del contrato de cesiones adicionales, hemos revisado el formato de contrato de cesiones adicionales que en su momento podrá celebrarse con motivo de la Primera Emisión.

Asumiendo que el contrato de cesiones adicionales se celebre en términos sustancialmente similares a los del formato anteriormente mencionado, el cual es un anexo al contrato de cesión a celebrarse con

motivo de la Primera Emisión, les manifestamos que el mismo constituye un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

7. De la Validez y Exigibilidad del Contrato de Administración y de Cesión que se Celebrarán con motivo de la Primera Emisión.

En este sentido, hemos revisado el proyecto de Contrato de Administración y el Contrato de Cesión a ser celebrado por Banorte y la Emisora con motivo de la Primera Emisión bajo el Programa.

Asumiendo que el contrato de administración y el contrato de cesión se celebren en términos substancialmente similares a los de los proyectos citados, les manifestamos que los citados contratos de administración y de cesión constituyen documentos legales, válidos y exigibles para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por Banorte e Invex, tras haber realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión aplicables al caso. Nuestra opinión se limita a la documentación e información jurídica de Banorte y de la Emisora que nos fue proporcionada, además de a la ley mexicana en vigor en esta fecha.

Atentamente,

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Patricio Trad Cepeda
Socio

cc: Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

B. CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES

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

Entre

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE**
como Fideicomitente,

**BANCO INVEX S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO, FIDUCIARIO**
como Fiduciario

13 de diciembre de 2006



Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores (el "Contrato Marco") de fecha 13 de diciembre de 2006 que celebran Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (en lo sucesivo, "BANORTE" o el "Fideicomitente"), representada por Jesús Oswaldo Garza Martínez Y Jesús Manuel Sánchez García, actuando en calidad de fideicomitente, y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario representado por sus delegados fiduciarios, los señores Luis Enrique Estrada Rivero y Alfonso Henkel Hernández, 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 y de acuerdo a las reglas de interpretación que se establecen en el Artículo 1.02.

CONSIDERANDO:

- A. Que es la intención de BANORTE 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 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 unidades de inversión (UDIs), tomando como referencia el valor de la UDI según corresponda, en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado (el "Programa"), con base en la bursatilización de activos financieros cedidos en forma onerosa por el Fideicomitente a los diversos fideicomisos que se constituyan para dicho fin al amparo del Programa. Dichos activos financieros consistirán, entre otros, de Créditos Hipotecarios.
- B. Que es la intención del Fideicomitente 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 ciertos y determinados Créditos Hipotecarios elegibles a efectos de que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles se pueda llevar a cabo en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables. En términos del contrato de cesión respectivo, por medio del cual el Fideicomitente, como cedente, cederá a favor de los distintos Fideicomisos Emisores se establecerá que en caso de los Créditos Hipotecarios no cumplan con ciertas declaraciones utilizadas como criterios de elegibilidad en cada contrato de cesión, el Fideicomitente deberá sustituir o readquirir dichos Créditos Hipotecarios que se encuentren en incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el contrato de cesión correspondiente.
- C. Que el pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a una o más Emisiones emitidas por un Fideicomiso Emisor se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado que sea aportado o cedido a dicho Fideicomiso Emisor, sin que el Fiduciario responda con su propio patrimonio respecto de ninguna de las Emisiones.
- D. Que según se establezca al momento de realizar cada una de las Emisiones de

Certificados Bursátiles 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 ofertas públicas de los Certificados Bursátiles que pueden ser emitidos 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 bajo el Programa, el Fideicomitente y el Fiduciario acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

ARTICULO 1.01 Definiciones

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

"Bolsa" significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

"Certificados Bursátiles" significa, los certificados bursátiles fiduciarios que se emitan por el Fiduciario de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al Contrato Marco y al Contrato de Fideicomiso respectivo.

"CNBV" significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México.

"Colocador" significa, la institución financiera que actúe como intermediario colocador en la emisión de Certificados Bursátiles que sean emitidos en términos del Programa el cual se indicará en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

"Contrato de Fideicomiso" o **"Fideicomiso Emisor"** significa, cualquier contrato irrevocable de fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles que se celebre entre BANORTE 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 al amparo del Programa.

"Créditos Hipotecarios", significan conjuntamente los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, otorgados por el Fideicomitente a favor de los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble o para liquidez hipotecaria.

"Deudor Hipotecario" significa la persona que actúe con carácter de acreditada, respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se

encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.

"**Fideicomisario**" significa, la persona o personas que se especifique en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

"**Fideicomitente**" significa, BANORTE.

"**Fiduciario**" significa, en relación con cada Fideicomiso Emisor, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o quien el Fideicomitente designe para cada emisión.

"**BANORTE**" significa, Banco Mercantil del Norte, S.A., Grupo Financiero Banorte.

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

"**LGTOC**" significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932, junto con las modificaciones a la misma que han sido promulgadas de tiempo en tiempo.

"**México**" significa, los Estados Unidos Mexicanos.

"**Patrimonio Fideicomitado**" significa, respecto de cada Fideicomiso Emisor, los bienes, productos y accesorios que formen parte de cada Fideicomiso Emisor, de conformidad con sus términos.

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

"**Programa**" significa, el Programa para la emisión de Certificados Bursátiles por un monto máximo en circulación 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 y/o del tipo de cambio, según corresponda, en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado, establecido por el Fideicomitente y el Fiduciario conforme a este Contrato Marco.

"**Prospecto**" significa, el prospecto del Programa.

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

"**Suplemento**" significa, cada suplemento del Prospecto que se realice como complemento al Prospecto para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.

"**Tenedor**" significa, la Persona que sea el titular de los derechos de uno o varios Certificados Bursátiles.

"**UDI**" significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos

publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto 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 las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, BANORTE 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.

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 u otro documento entregado conforme al presente.

SECCIÓN II FIDEICOMISOS EMISORES y EMISIONES

ARTICULO 2.01 Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y Oferta.

a. Por este acto el Fideicomitente y el Fiduciario establecen el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años 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 Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles que se describan en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa. En virtud de la celebración del presente Contrato Marco y sujeto a los términos y condiciones de cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario se obliga a celebrar dichos Fideicomisos Emisores en dichos términos.

b. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente por una

parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles 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 emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el presente 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 respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance.

d. A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el presente Contrato Marco, en apego al formato que se adjunta al presente instrumento como Anexo "A". Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores respectivos tendrán el carácter de fideicomisarios, y el Fideicomitente tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles.

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

f. De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos

Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato respectivo de cesión.

g. Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales los cuales deberán cumplir con las características previstas en los incisos (a) y (b) del artículo 3.01 del presente Contrato y quedarán sujetos a los términos de este Contrato Marco.

ARTICULO 2.02 Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles 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 contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

ARTICULO 2.03 Operaciones Permitidas.

El Fiduciario podrá realizar las operaciones que el Contrato de Fideicomiso correspondiente establezca.

En aquellas Emisiones de Certificados Bursátiles que las partes acuerden que alguna institución financiera otorgue Apoyos Crediticios en beneficio del Contrato de Fideicomiso base de emisión de la Emisión respectiva, en los términos y sujeto a las condiciones que acuerde el Fideicomitente.

ARTICULO 2.04 Precio. Forma de Pago.

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

SECCIÓN III DECLARACIONES

ARTICULO 3.01 Declaraciones del Fideicomitente

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

(a) Constitución y Cumplimiento. El Fideicomitente es una sociedad anónima autorizada por la SHCP para actuar como una Institución de Banca Múltiple conforme a las leyes de México y cuenta con capacidad jurídica suficiente para celebrar el presente y obligarse conforme a los términos y condiciones del presente Contrato.

(b) Capacidad. El Fideicomitente 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 Fideicomitente conforme al presente no violan ni violarán ninguna disposición de sus estatutos sociales y han sido debidamente autorizados por sus órganos de administración.

(d) Obligaciones. Las obligaciones que corresponden al Fideicomitente conforme al presente constituyen obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fideicomitente 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 Fideicomitente 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 de México o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fideicomitente fuera parte o por el cual se encuentre obligado.

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

(g) Prospecto. El Prospecto ha sido debidamente aprobado por los representantes legales del Fideicomitente con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fideicomitente, el Programa y demás características relativas a los valores ahí descritos así como a los Créditos Hipotecarios, a la fecha de su publicación, son veraces y suficientes respecto del Fideicomitente.

ARTICULO 3.02 Declaraciones del Fiduciario

El Fiduciario efectúa las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado el Fideicomitente 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 anónima autorizada por la SHCP para actuar como una Institución de Banca Múltiple conforme a las leyes de México y cuenta con capacidad jurídica suficiente para celebrar el presente y obligarse conforme a los términos del presente.

(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 de este Contrato 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 de México 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 de México y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México 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 el delegado fiduciario del Fiduciario con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fiduciario contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente respecto del Fiduciario.

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 del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento 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 del Fideicomitente aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

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

(iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del 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; e

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

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

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 Fideicomitado o de los derechos del Fiduciario.

ARTICULO 5.02 Renuncia

La falta de ejercicio o la demora en el ejercicio por parte del Fiduciario de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del presente, no operará 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 Fideicomitente seleccionará a la institución financiera que actúe como Colocador

de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor al amparo del Programa, adicionalmente el propio Colocador y/o el Fideicomitente de este Contrato podrán acordar la formación de un sindicato colocador para una o más de las colocaciones de Certificados Bursátiles. En cualquier caso, la indicación de la institución que actúe como Colocador y, en su caso, las instituciones que integren el sindicato colocador, se indicarán en el Suplemento correspondiente.

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:

Fideicomitente
Av. Revolución No. 3000 Sur
Col. Primavera, Monterrey N.L., 64830
At'n.: Arturo Monroy Ballesteros
Tel.: (52-81)
Fax: (52-81)

Fiduciario
Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 piso 7,
Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, México, D.F.
At'n.: Luis Enrique Estrada Rivero y Alfonso Henkel Hernández.
Tel.: (52-55) 5350-3333
Fax: (52-55) 5350-3399

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 el Fideicomitente 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.

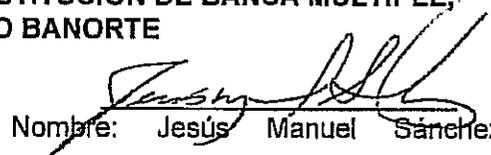
ARTICULO 5.06 Jurisdicción

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.

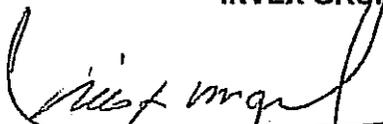
Leído que fue y enteradas las partes del contenido, alcance de los derechos y obligaciones del presente Contrato, se suscribe en 6 (seis) tantos en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 13 de diciembre de 2006.

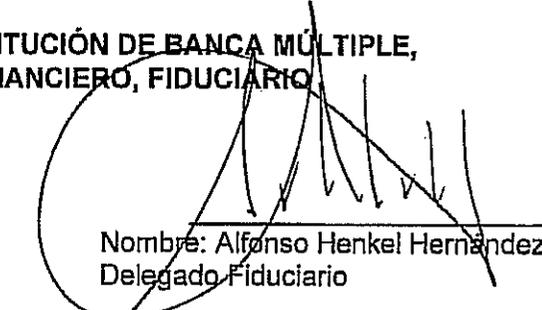
**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE**


Nombre: Jesús O. Garza Martínez
García
Cargo: Representante Legal


Nombre: Jesús Manuel Sánchez
Cargo: Representante Legal

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**


Nombre: Luis Enrique Estrada Rivero
Delegado Fiduciario


Nombre: Alfonso Henkel Hernández
Delegado Fiduciario