

---

### **SUPLEMENTO DEFINITIVO.**

Los valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

---



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

**invex** Banco

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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS A CARGO DEL FIDEICOMISO N° 583 DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$10,000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O SU EQUIVALENTE EN UDIS, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 20,474,251 (VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN) CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA:  
**\$ 2,047,425,100.00**

(DOS MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)  
Claves de Pizarra: BNORCB 06 para la Serie A y BNORCB 06-2 para la Serie B

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:  
**19,853,820 Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A**  
**620,431 Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B**  
Con valor nominal de \$100.00 (cien) Pesos cada uno

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

Fiduciario Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario ("Invex").  
Claves de Pizarra: BNORCB 06 para la Serie A y BNORCB 06-2 para la Serie B  
Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Número de Emisión al Amparo del Programa: Primera

Importe de la Emisión: \$ 2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$1,985,382,000.00 (mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos ochenta y dos mil pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y \$62,043,100.00 (sesenta y dos millones cuarenta y tres mil cien pesos 00/100 M.N.) a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Características de los Créditos Hipotecarios: Créditos hipotecarios originados por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte destinados a vivienda media residencial o liquidez hipotecaria, mismos que contienen las características que se mencionan a continuación.

Número de Créditos	3,931
Saldo Insoluto Inicial	\$2,388,740,399
Saldo Promedio Inicial	\$605,664.40
Saldo Insoluto Actual <sup>(1)</sup>	\$ 2,102,951,977
Saldo Promedio Actual <sup>(1)</sup>	\$533,202.83
Promedio de Cupón Bruto	15.46%
Promedio de Cupón Neto <sup>(2)</sup>	14.01%
Promedio del Servicio de la Deuda en Ingresos (DTI)	18.45%
LTV <sup>(3)</sup> Promedio original	50.18%
LTV <sup>(3)</sup> Promedio Actual <sup>(1)</sup>	43.41%
Plazo Promedio de los créditos:	166
Estados con mayor número de créditos:	
Nuevo León	18.65%
Distrito Federal	15.95%
Jalisco	14.03%

(1) Al 30 de noviembre de 2006, (2) Neto de la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza.

(3) LTV: Importe del crédito respecto al valor del Inmueble

Plazo de Vigencia de la Emisión: 5,456 (cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

Fecha de Publicación de la Convocatoria a la Subasta: 13 de diciembre de 2006.

Fecha de Subasta: 14 de diciembre de 2006.

**Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta:** 14 de diciembre de 2006.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación para fines informativos:** 15 de diciembre de 2006.

**Fecha de Emisión:** 18 de diciembre de 2006.

**Fecha de Registro en Bolsa:** 18 de diciembre de 2006.

**Fecha de Cruce y Liquidación:** 18 de diciembre de 2006.

**Fecha de Vencimiento:** 25 de noviembre de 2021.

**Fecha Límite para la Recepción de Posturas en Relación con la Oferta de los Certificados Bursátiles:** La fecha límite para la recepción de posturas para la primera colocación de Certificados Bursátiles concluyó el 14 de diciembre de 2006 y se realizó de las 11:00 hasta las 13:00 para la Serie A y de las 10:00 hasta las 12:00 para la Serie B del mismo día.

**Tipo de Subasta:** Tasa única para ambas series.

**Mecanismo de Subasta:** Subasta electrónica a través de [www.sipo.com.mx](http://www.sipo.com.mx). Las bases del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles se encuentran en el Anexo 1 del presente Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la siguiente página: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

**Valor Nominal Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B:** \$100 (Cien) pesos.

**Monto Total Autorizado del Programa:** \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS.

**Precio de Colocación:** \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.).

**Recursos Netos que obtendrá el Fideicomiso con la Colocación:** \$2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N.).

**Fideicomitente:** Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte").

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.

**Fideicomisarios en Tercer Lugar:** Los Tenedores de las Constancias.

**Acto constitutivo:** La emisión de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento, se efectúa por cuenta del Fideicomiso Irrevocable número 583 de fecha 13 de diciembre de 2006 celebrado por (Banorte, en su carácter de Fideicomitente; Invex, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero "Monex" en su carácter de Representante Común). La finalidad del Fideicomiso es la Emisión de los Certificados Bursátiles, así como la administración y cobranza de Créditos Hipotecarios.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por (i) la cantidad de \$1.00 (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; (iv) el Efectivo Fideicomitado y los rendimientos sobre el mismo; y (v) cualquier otro bien o recursos que en el futuro sea aportado al Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo.

**Aforo:** Significa, la diferencia positiva que exista entre (1) el resultado de: sumar (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes aportados al Fideicomiso, (ii) el Efectivo Fideicomitado, y (2) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

**Aforo Inicial:** Significa, un Porcentaje de Aforo de 1% (uno por ciento).

**Aforo Objetivo:** Significa, un Porcentaje de Aforo de 2.5% (dos punto cinco por ciento) que deberá ser alcanzado cuando se llegue al Porcentaje Objetivo Serie A y al Porcentaje Objetivo Serie B.

**Porcentaje Objetivo Serie A:** Significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie A que represente el 94.5% (noventa y cuatro punto cinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**Porcentaje Objetivo Serie B:** Significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie B que represente el 3% (tres por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**Porcentaje de Aforo:** significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:  $100 - \frac{SIP}{SCHV} \times 100$

Donde: SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B después de efectuar las Distribuciones correspondientes en la Fecha de Pago para la que se haga el cálculo.

SCHV = Saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

**Constancias:** El Fiduciario emitirá una Constancia, a nombre de Banorte. 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. Cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale, de conformidad con el 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 y de las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y de los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

**Derachos 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 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 saldo insoluto. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Intereses y procedimiento de cálculo:** A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles generarán Intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija. El Representante Común determinará para cada Fecha de Pago el monto de intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en la Sección IV. Forma de Cálculo de Intereses de este Suplemento.

**Fecha de Pago de Principal:** El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles será pagado en su totalidad a más tardar en la Fecha de Vencimiento.

**Fecha de Pago de Intereses:** Los intereses de los Certificados Bursátiles serán pagados el día 25 de cada mes calendario de cada año, en que el Fideicomiso esté vigente, y en el caso de que dicha fecha no sea un día hábil, el Día Hábil Inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de enero de 2007.

**Tasa de Interés Fija:** Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 8.27% (ocho punto veintisiete por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A y a una tasa de interés bruta anual 9.45% (nueve punto cuarenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie B, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

**Amortización:** En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario deberá pagar a cada Tenedor el saldo insoluto principal de los Certificados Bursátiles. Éstos se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Amortización Anticipada de Principal:** En cada Fecha de Pago, el Emisor podría efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso. Cada Amortización Anticipada de Principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos. En el caso de una Amortización Anticipada de Principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

**Prepago Voluntario:** A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles colocados en el mercado, y en el caso de que así lo desee el Fideicomitente, de conformidad con los términos de los títulos de los Certificados Bursátiles, dicho Fideicomitente tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago. El importe de la amortización a ser realizada por el Fideicomitente no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. En el caso de un prepago voluntario no habrá obligación de pagar prima por prepago alguna.

**Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:** El pago de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios. (Ver Capítulo III, "Descripción de los Créditos Hipotecarios que Forman Parte del Patrimonio del Fideicomiso".)

**Características de los Créditos Hipotecarios:** Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble, a tasa de interés fija, para adquisición de vivienda o liquidez hipotecaria. Los inmuebles adquiridos a través de los Créditos son en esencia inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos serán administrados por Banorte bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en Pesos y pagan intereses y principal en forma mensual, y a partir de la Fecha de Corte, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos. (Ver "III.- Descripción de los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso".)

**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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

**Fuente de pago:** Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En esa virtud, los Tenedores Serie A han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar en el Fideicomiso y los Tenedores Serie B como Fideicomisarios en Segundo Lugar en el mismo.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para la Serie A: "AAA(mex)",** es decir la más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

**Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para la Serie A: "Aaa.mx",** es decir, las emisiones calificadas "Aaa.mx" muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales

**Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V. para la Serie A: "mxAAA",** es decir que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para la Serie B: A+(mex),** es decir una alta calidad crediticia. Corresponde a una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

**Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V. para la Serie B: "mxA+",** es decir la deuda tiene una fuerte capacidad de pago tanto de intereses como de principal, aún cuando es más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores

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

**Causa de Incumplimiento:** Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles.

**Lugar y forma de pago de principal e intereses:** Toda vez que el Indeval, en términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entregará al Representante Común vía electrónica, el día hábil 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.

**Posibles Adquirentes de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; incluyendo Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutuallistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

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

#### INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4.15-2006-024-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad 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.

El Prospecto de Colocación y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en internet en la página de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)). También se encuentran disponibles con el Intermediario Colocador.

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

México, D.F., a 18 de diciembre de 2006. Autorización CNBV para su publicación mediante Oficio No. 153/516552/2006 de fecha 13 de diciembre de 2006.

## INDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	9
I.1.    Glosario de Términos y Definiciones .....	9
I.2.    Características de la Emisión .....	17
I.3.1 El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso .....	24
I.3.2 Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Banorte.....	25
I.3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles .....	26
I.3.4 Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios.....	27
I.3.5 Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios .....	28
I.3.6 El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario .....	29
I.3.7 Posible transferencia de las Constancias .....	30
I.3.8 El Fideicomitente y el Intermediario Colocador son parte del mismo grupo .....	30
I.3.9 Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México.....	30
II.    CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y SU CALENDARIZACIÓN .....	31
II.1.    Fiduciario Emisor .....	31
II.2.    Fideicomitente .....	31
II.3.    Fideicomisarios en Primer Lugar .....	31
II.4.    Fideicomisario en Segundo Lugar .....	31
II.5.    Fideicomisarios en Tercer Lugar.....	31
II.6.    Tipo de Valor.....	31
II.7.    Claves de Pizarra.....	31
II.8.    Monto Total Autorizado del Programa .....	31
II.9.    Monto de la Emisión.....	31
II.10.    Valor Nominal Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B .....	31
II.11.    Precio de Colocación .....	31
II.12.    Vigencia del Programa.....	31
II.13.    Vigencia de la Emisión .....	32
II.14.    Recursos Netos que obtuvo el Fiduciario con la colocación .....	32
II.15.    Fecha de Publicación de la Convocatoria a la Subasta .....	32
II.16.    Fecha de Subasta .....	32
II.17.    Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta .....	32
II.19.    Fecha de Emisión .....	32
II.20.    Fecha de Registro en la BMV .....	32
II.21.    Fecha de Cruce y Liquidación .....	32
II.22.    Fecha de Vencimiento .....	32
II.23.    Tipo de Subasta .....	32
II.24.    Mecanismo de Subasta.....	32
II.25.    Fecha Límite para la Recepción de Posturas en Relación con la Oferta de los Certificados Bursátiles .....	33
II.26.    Acto Constitutivo.....	33
II.27.    Patrimonio del Fideicomiso .....	33
II.28.    Aforo de los Certificados Bursátiles .....	33
II.29.    Garantía .....	34
II.30.    Constancias .....	34
II.31.    Derechos que confieren a los Tenedores .....	34
II.32.    Fecha de Pago de Principal.....	34
II.33.    Fecha de Pago de Intereses .....	34
II.34.    Tasa de Interés Fija .....	34
II.35.    Determinación del Monto de Pago de Interés .....	35
II.36.    Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses .....	35
II.37.    Amortización Anticipada de Principal.....	35
II.38.    Prepago Voluntario .....	35
II.39.    Causas de Incumplimiento .....	37
II.40.    Fuente de Pago.....	37

II.41.	Obligaciones de Hacer y No Hacer del Fiduciario .....	37
II.42.	Funciones del Representante Común.....	38
II.43.	Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles .....	40
II.44.	Intermediario Colocador .....	40
II.45.	Autorización de la CNBV .....	40
II.46.	Información Relacionada con la Emisión .....	40
III.	DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	41
III.1	Los Créditos Hipotecarios.....	41
III.2.	Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios .....	47
III.3.	Información Histórica de los Créditos Hipotecarios de Banorte .....	49
III.4.	Características de los Créditos Hipotecarios.....	51
IV.	FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES .....	53
V.	DESTINO DE LOS FONDOS.....	55
VI.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	56
VII.	POSIBLES ADQUIRENTES .....	59
VIII.	GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	60
IX.	ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES .....	61
X.	TÍTULOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES .....	62
XI.	CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN .....	63
XII.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.....	64
XIII.	EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO .....	65
XIV.	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN.....	73
XV.	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.....	81
XVI.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	95
XVII.	PERSONAS RESPONSABLES.....	96
<b>ANEXOS 99</b>		
	<b>ANEXO 1. Bases del Proceso de Subasta Pública de los Certificados Bursátiles .....</b>	<b>100</b>
	<b>ANEXO 2. Títulos de la Emisión.....</b>	<b>104</b>
	<b>ANEXO 3. Contrato de Fideicomiso.....</b>	<b>105</b>
	<b>ANEXO 4. Contrato de Cesión.....</b>	<b>106</b>
	<b>ANEXO 5. Contrato de Administración .....</b>	<b>107</b>
	<b>ANEXO 6. Opinión Legal.....</b>	<b>108</b>
	<b>ANEXO 7. Calificaciones de la Emisión .....</b>	<b>109</b>
	<b>ANEXO 8. Dictamen del Auditor Interno que auditó los Créditos Hipotecarios .....</b>	<b>110</b>

Los anexos que se adjuntan al presente Suplemento de Colocación forman parte integrante del mismo.

El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto y en el Título que documenta la presente emisión.

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 Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento 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 S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Glosario de Términos y Definiciones

En adición a los términos y definiciones establecidos en el Prospecto y en el Fideicomiso, para efectos del presente Suplemento, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural mismos que se presentan a continuación.

Administrador:	Significa, Banorte, en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto, de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Administración.
Administrador Substituto:	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, y (ii) el Efectivo Fideicomitado menos (2) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.
Aforo Inicial:	Significa un porcentaje de aforo de 1% (uno por ciento) que por lo menos deberá mantenerse al momento de la colocación.
Aforo Objetivo:	Significa el porcentaje de aforo, que deberá ser alcanzado cuando se llegue al Porcentaje Objetivo Serie A y al Porcentaje Objetivo Serie B.
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 en cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles.
Anexos:	Significa el conjunto de anexos de este Suplemento 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 de 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.
Banco de México:	Significa, el banco central de México que fue establecido por la Ley de Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1993.
Banorte:	Significa, banco Mercantil del Norte, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte
BMV o Bolsa:	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
BORHIs:	Significa "Bonos Respaldados por Hipotecas", y corresponde a los Certificados Bursátiles que cumplan con las características establecidas por SHF para ser considerados como tales. Dichas características se describen en el apartado "Características de la Emisión" del presente Suplemento
Causa de Incumplimiento:	Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de

Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insóluto de Principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles.

<b>Cedente:</b>	Significa, "Banorte".
<b>Certificados Bursátiles:</b>	Significa, en forma conjunta los Certificados Bursátiles fiduciarios Serie A y Certificados Bursátiles fiduciarios Serie B emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.
<b>Certificados Bursátiles Serie A:</b>	Significan, los certificados bursátiles fiduciarios que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de \$100 (cien) Pesos, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, mismos que tendrán preferencia de pago frente a los Certificados Bursátiles Serie B.
<b>Certificados Bursátiles Serie B:</b>	Significan, los certificados bursátiles fiduciarios que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de \$100 (cien) Pesos, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso.
<b>CNBV:</b>	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Cobranza:</b>	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios aportados al Fideicomiso, el monto total de las Cantidades Incluidas (como se define en el Fideicomiso) que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza, menos (i) el monto de la Comisión por Administración que le corresponda al Administrador durante dicho período y (ii) las cantidades que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, no deban de ser depositadas en la Cuenta General, incluyendo sin limitación, los Gastos de Cobranza y las primas de Seguros.
<b>Constancias:</b>	Significa, los Instrumentos, que el Fiduciario emite para su entrega a la Fideicomitente, mismos que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos del Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las Distribuciones que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del 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>Contrato de Administración:</b>	Significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza, en virtud del cual el Administrador se obliga 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.
<b>Contrato de Cesión:</b>	Significa, el contrato de cesión irrevocable celebrado entre Banorte, como cedente, y el Fiduciario Emisor, como cesionario, por medio del cual Banorte cede a favor del Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios y los Seguros.
<b>Contrato de Fideicomiso:</b>	Significa, el Contrato de Fideicomiso No. 583 de fecha 13 de diciembre de 2006 celebrado por Banorte, en su carácter de Fideicomitente; Inveq en su carácter de Fiduciario y Monex en su carácter de Representante Común.
<b>Crédito Hipotecario:</b>	Significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados y administrados por Banorte y que forman parte del Fideicomiso.

<b>Crédito Hipotecario Vencido:</b>	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual existe un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago de más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (Incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de flujos, en su caso).
<b>Crédito Hipotecario Vigente:</b>	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago mayor a tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo, (Incluyendo, sin limitación, todas las cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de flujos, en su caso).
<b>Crédito no Elegible:</b>	Significa, un Crédito Hipotecario que no cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en este Suplemento.
<b>Criterios de Elegibilidad:</b>	Significa, los criterios de elegibilidad y requisitos que deberá observar cada Crédito Hipotecario a ser aportado como parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la cláusula III.2, Capítulo III del presente Suplemento, y en el Contrato de Fideicomiso No. 583 de fecha 13 de diciembre de 2006 celebrado por Banorte, en su carácter de Fideicomitente; Invex, en su carácter de Fiduciario y Monex en su carácter de Representante Común.
<b>Cuenta de Cobranza:</b>	Significa, la cuenta en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, 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.
<b>Cuenta de Inversión:</b>	Significa, la cuenta que el Fiduciario abra en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Cuenta General:</b>	Significa, la cuenta en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario, misma que operará según se establezca en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Deudor Hipotecario:</b>	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.
<b>Día Hábil:</b>	Significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las Instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.
<b>Distribuciones:</b>	Significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
<b>Efectivo Fideicomitado:</b>	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del Patrimonio del Fideicomiso cuyo origen sean las aportaciones que realice la Fideicomitente.
<b>Emisión:</b>	Significa, la presente emisión de los Certificados Bursátiles.
<b>Emisor:</b>	Significa Invex, actuando en su calidad de fiduciario bajo el Fideicomiso Emisor.
<b>Evento de Cartera Vencida:</b>	Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el promedio de los porcentajes de cartera vencida que correspondan a los 3 (tres) Periodos de Cobranza Inmediatos anteriores a la fecha en que se haga dicha determinación sea igual o mayor a 5% (cinco por ciento). Para efectos de esta definición, el porcentaje de cartera vencida en cada Periodo de

Cobranza será el porcentaje que represente el monto total de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que formen parte del Fideicomiso con más de 6 (seis) pagos mensuales vencidos y no pagados en ese periodo, con respecto del monto de principal total insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que formen parte del Fideicomiso en esos mismo periodo. Asimismo, "Evento de Cartera Vencida" significará un retraso en el pago de Créditos Hipotecarios por un periodo superior a 60 (sesenta) días siempre y cuando dicho retraso en el pago sea por una cantidad acumulada equivalente o superior al 15% (quince por ciento) del saldo insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte más reciente a dicho cálculo.

Expediente de Crédito:	Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que 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 y que serán entregados a la Depositaria conforme al Contrato de Depósito.
Fecha de Corte:	Significa el 8 de diciembre de 2006.
Fecha de Emisión:	Significa, la fecha en que se realice la colocación de los Certificados Bursátiles de conformidad con el presente Suplemento.
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.
Fecha de Pago de Intereses:	Significa, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior. La primera Fecha de Pago será el 25 de enero de 2007.
Fecha de Vencimiento:	Significa, el 25 de noviembre de 2021.
Fideicomiso o Fideicomiso Emisor:	Significa, el fideicomiso No. 583 de fecha 13 de diciembre de 2006.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie.
Fideicomisario en Tercer Lugar:	Significan, los tenedores de las Constancias.
Fideicomitente:	Significa, Banorte.
Fiduciario:	Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario ("Invex") o la Institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Gastos de Cobranza:	Significa, los gastos en que incurra el Administrador derivados de la administración y cobranza, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios, incluyendo los gastos de preparación de juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo 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 o municipales, y (iv) todos los gastos necesarios para la enajenación de los Inmuebles Adjudicados.

<b>Gastos de Colocación:</b>	Significa, los gastos derivados de la colocación de Certificados Bursátiles de la presente Emisión.
<b>Gastos Mensuales:</b>	Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación: (i) la Comisión por Administración, las primas de seguros y los Gastos de Cobranza establecidos en el Contrato de Administración, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, y (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso previsto en el Fideicomiso). Ver Sección XIII Extracto del Contrato de Fideicomiso en este Suplemento.
<b>Gobierno Federal:</b>	Significa, el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Indeval:</b>	Significa, el S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
<b>Intermediario Colocador:</b>	Significa, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte ("Casa de Bolsa Banorte").
<b>Inmueble:</b>	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
<b>Inmueble Adjudicado:</b>	Significa, cualquier inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario en el Fideicomiso como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Fiduciario representado por el Administrador o el Administrador Sustituto y el Cliente en relación con el incumplimiento de un Crédito Hipotecario.
<b>Inversiones Permitidas:</b>	Significa la inversión a un día (overnight) en: (i) valores gubernamentales denominados en Udis o Pesos, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con Instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente); o (iv) certificados de depósito en Pesos con Instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente).
<b>LGTOC:</b>	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC:</b>	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>LMV:</b>	Significa, Ley del Mercado de Valores.
<b>México:</b>	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Monto de Pago de Interés:</b>	Significa, el monto en pesos que corresponda a los Intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles.
<b>Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A:</b>	Significa, para una Fecha de Pago, el monto en Pesos que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie A, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie A en dicha Fecha de Pago conforme al numeral (1) del inciso (c) y (4) del inciso (b) de la

- Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B:** Cláusula Décimo Segunda del presente Contrato y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en dicha Cláusula Décimo Segunda.
- Monto de Pago de Interés de la Serie A:** Significa, para una Fecha de Pago, el monto en Pesos que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie B, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie A en dicha Fecha de Pago conforme al numeral (2) del Inciso (c) y (5) del Inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del presente Contrato y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en dicha Cláusula Décimo Segunda.
- Monto de Pago de Interés de la Serie B:** Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documenta dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.
- Monto de Principal de la Serie A:** Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documenta dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.
- Monto de Principal de la Serie B:** Significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una Fecha de Pago.
- Pagos por Intereses:** Significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una Fecha de Pago.
- Pagos de Principal:** Significa, aquella cantidad que corresponda al pago de intereses, accesorios y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios.
- Patrimonio del Fideicomiso:** Significa, aquella cantidad que corresponda a la suma de todas las cantidades que por concepto de amortización de principal sean cobradas respecto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios aportados al Fideicomiso, 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.
- Periodo de Cobranza:** Significa, el patrimonio del Fideicomiso Emisor, que se integra entre otros por (i) 3,931 (tres mil novecientos cuarenta y cuatro) Créditos Hipotecarios, junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, (ii) todos y cada uno de los créditos hipotecarios que sean cedidos por la Fideicomitente como reemplazo de otros junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; (iii) cualquier cantidad que la Fideicomitente entregue al Fiduciario por cualquier concepto; (iv) todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador en la cuenta de cobranza; (v) recursos derivados de la presente emisión de los Certificados Bursátiles; (vi) los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; y (vii) todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso los Fideicomisarios.
- Periodo de Intereses:** Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, cada mes calendario que ocurra durante la vigencia del Fideicomiso Emisor, por lo que cada uno de dichos periodos inicia el primer día de cada mes calendario y termina el último día de dicho mes, en el entendido de que el primer Periodo de Cobranza iniciará en la Fecha de Corte y terminará el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.

Incluye) y termina (pero excluye) la siguiente Fecha de Pago. El último Período de Intereses será en la Fecha de Vencimiento.

- Peso, Pesos o \$:** Significa, la Moneda de curso legal en México.
- Plazo de Vigencia de la Emisión:** Significa, 5,456 (cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 15 (quince) años.
- Porcentaje de Aforo:** Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:  
$$100 - [SIP/SCHV] \times 100$$
  
Donde:  
**SIP** = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B después de efectuar las Distribuciones correspondientes en la Fecha de Pago para la que se haga el cálculo.  
**SCHV** = Saldo Insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Período de Cobranza.
- Porcentaje Objetivo Serie A:** Significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie A que represente el 94.5% (noventa y cuatro punto cinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.
- Porcentaje Objetivo Serie B:** Significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie B que represente el 3% (tres por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.
- Programa:** Significa, el Programa de Certificados Bursátiles implementado por la Fideicomitente, mismo que se describe en el Prospecto correspondiente.
- Prospecto:** Significa, el Prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles.
- Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("Monex"), en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles o quien lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.
- RNV:** Significa, el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Saldo Insoluto de Principal:** Significa, el valor que tendrá cada Certificado Bursátil, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal o saldo insoluto original, y que será el valor al que se amorticen los Certificados Bursátiles.

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

**SIP** = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles

**SIPI-1** = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago Inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

**AM** = Monto en Pesos igual al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago Inmediata anterior.

El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil se calculará en base a la siguiente fórmula:

$$SIPI = SIP / 100\% \text{ de títulos en circulación}$$

En donde:

**SIPI** = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil

**SIP** = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles

Seguros:	Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños, los Seguros de Desempleo Involuntario y los Seguros de Vida e Incapacidad los Seguros de Desempleo.
Seguro de Daños:	Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (Incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
Seguro 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 los Créditos Hipotecarios y en el Contrato de Administración.
Seguro de Vida e Incapacidad:	Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
SHCP:	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
SHF:	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en tal carácter o como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, o cualquiera de sus cesionarios.
Suplemento:	Significa, el presente Suplemento.
Tasa de Interés Fija:	Significa, la tasa de interés que devengarán los Certificados Bursátiles a partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles Serie A devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 8.27% (ocho punto veintisiete por ciento) y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 9.45% (nueve punto cuarenta y cinco por ciento), las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.
Tenedor:	Significa, de forma conjunta los tenedores los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B, que en todo momento estarán representados por el Representante Común.
Tenedor Serie A:	Significa, los tenedores los Certificados Bursátiles Serie A.
Tenedor Serie B:	Significa, los tenedores los Certificados Bursátiles Serie B.
UDI:	Significa, Unidades de Inversión.

## 1.2. Características de la Emisión

### Partes

Las partes principales de la transacción se encuentran descritas a continuación:

Participantes	Nombre	Papel en la Transacción
	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fideliomitente</li> <li>Fideliomisario en Tercer Lugar y</li> <li>Administrador</li> <li>Auditor Interno</li> </ul>
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiduciario</li> </ul>
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	<ul style="list-style-type: none"> <li>Representante Común de los Tenedores.</li> </ul>
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles.</li> </ul>

### La Operación

El propósito de la presente Emisión es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Banorte mediante la oferta pública al amparo de un programa de 19,853,820 (diecinueve millones ochocientos cincuenta y tres mil ochocientos veinte) Certificados Bursátiles Serie A, que corresponden al 96% (noventa y seis por ciento) del saldo insoluto de todos los Certificados Bursátiles vigentes, 620,431 (seiscientos veinte mil cuatrocientos treinta y uno) Certificados Bursátiles Serie B que corresponden al 3% (tres por ciento) del saldo insoluto de todos los Certificados Bursátiles vigentes, mismos que son emitidos a través del Fideicomiso.

Derivado de lo anterior, Banorte aportará al Fideicomiso base de la Emisión un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios, a cambio de una contraprestación que el propio Fiduciario pagará por los citados créditos con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, el Fiduciario emitirá a favor de Banorte las Constancias, las cuales otorgarán a los tenedores de éstas ciertos derechos que se describen más adelante. El Fideicomiso conservará la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le sean aportados por Banorte para que, con el flujo de la cobranza de dichos créditos se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Para la realización de la presente Emisión, Banorte como Fideliomitente y Fideicomisario en tercer lugar, celebrará un contrato de Fideicomiso Irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de Fiduciario Emisor.

En dicho contrato se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como el emitir la Constancia consecuencia de las aportaciones realizadas por el Fideicomitente. Los Certificados Bursátiles Serie A que se emitan calificarán como instrumentos conocidos como "BORHIS" de conformidad con los lineamientos emitidos por la SHF.

El Fideicomitente cederá los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario y el Fiduciario emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. 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 de Banorte en favor del Fiduciario. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso se hará con apego a la legislación aplicable a la Jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios aportados al Fideicomiso reúnen ciertos criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso. Para el caso en que alguno de los Créditos Hipotecarios, sea un Crédito No Elegible, es decir que no reúna los criterios mencionados, Banorte estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con dichos criterios de elegibilidad.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Banorte ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tenga derecho conforme a las Constancias o al propio Fideicomiso.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán al Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los contratos de crédito correspondientes, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza respectiva.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, Banorte celebrará un Contrato de Administración con el Fiduciario Emisor mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En ciertos casos específicos, el Fiduciario, y el Representante Común estarán facultados para nombrar un Administrador Sustituto que realice la administración de los Créditos Hipotecarios en sustitución de Banorte.

#### **Amortización Anticipada**

Al mismo tiempo, existe la mecánica de amortización de principal para la Serie A y la Serie B, misma que tiene dos componentes. El primero es la obligación contractual de pagar principal, de conformidad con los títulos que amparan a los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B, respectivamente, el pago del monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles deberá efectuarse a más tardar en la Fecha de Vencimiento. Por lo tanto, el Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Emisor efectuará amortizaciones parciales anticipadas de principal bajo los Certificados Bursátiles de acuerdo a los pagos de principal recibidos de los Créditos Hipotecarios.

El importe de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles no constituye una obligación y está directamente relacionado con el monto de las cantidades cobradas por concepto de principal bajo los Créditos Hipotecarios en un Período de Cobranza.

El monto que será amortizado anticipadamente en una Fecha de Pago, se aplicará de la siguiente manera:

Se aplicará por concepto de amortización el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A y el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B.

La variación entre el Porcentaje de Aforo y el Aforo Objetivo resulta en los casos en que el Porcentaje de Aforo se encuentre por debajo del cero por ciento, derivado de un deterioro de la cartera de Créditos Hipotecarios el monto total de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes sería inferior al Monto de Principal de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, se amortizará una cantidad adicional de

Certificados Bursátiles, aplicando primero el interés excedente para recuperar el nivel de Porcentaje de Aforo de cero por ciento.

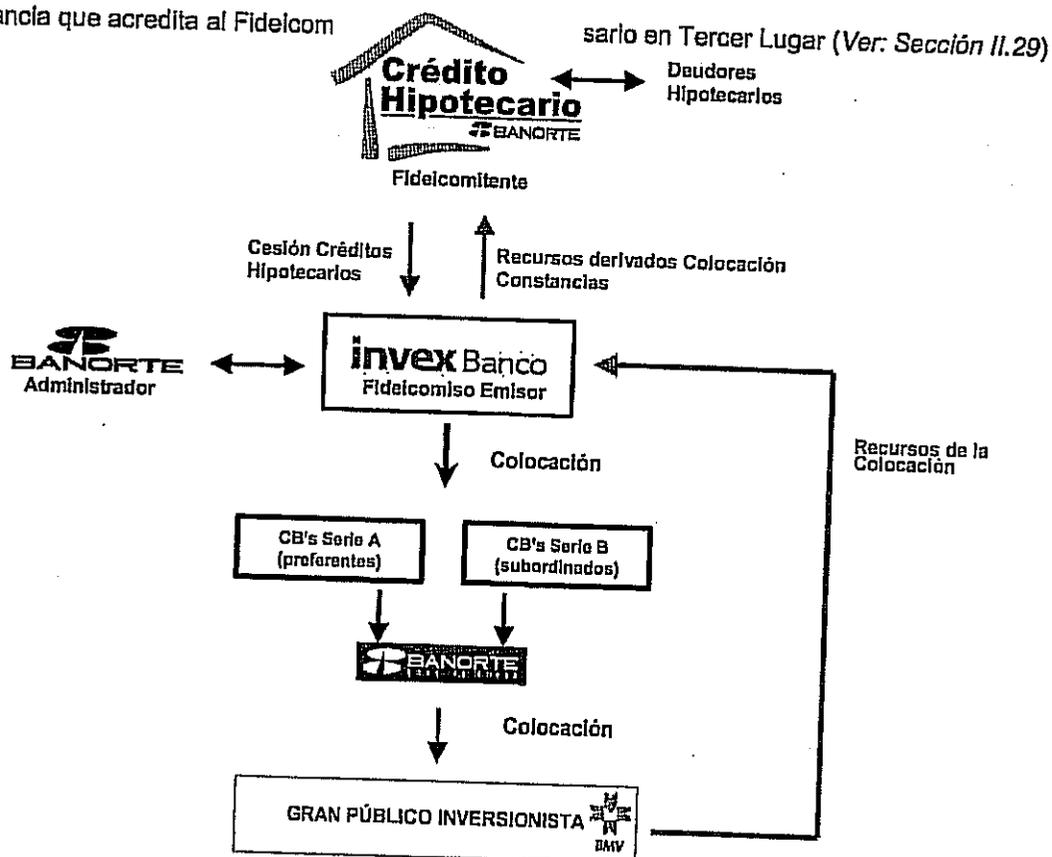
Como resultado de esta mecánica los Certificados Bursátiles Serie A amortizarán anticipadamente hasta que su monto de principal, junto con el monto de principal de los Certificados Bursátiles Serie B y el Aforo Objetivo sea igual a la suma del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes en esa Fecha de Pago.

El resultado de lo anterior es que se genere la obligación de hacer una amortización de principal por un monto que permita que el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes siempre sea igual o mayor al saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles. En el caso de que una parte importante de la cartera hipotecaria deje de pagar, el saldo total insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes disminuirá y será necesario efectuar una mayor amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Serie A a fin de mantener dicha relación.

Es importante señalar que las amortizaciones anticipadas son una posibilidad que tiene el Fideicomiso en caso de tener fondos disponibles conforme a lo señalado en el párrafo anterior, mas no es una obligación. En contraste, el pago mensual de intereses en cada Fecha de Pago bajo los Certificados Bursátiles es una obligación, por lo que la falta de pago del mismo en una Fecha de Pago representa una Causa de Incumplimiento bajo los Certificados Bursátiles. El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:

### Estructura al momento de la colocación

\* Constancia que acredita al Fideicom



La siguiente gráfica muestra de manera ilustrativa distintos supuestos de amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios con relación a una tasa constante de prepago (TCP), y con relación a una tasa constante de Impago (TCI)

"Supuestos de Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B con Relación a Distintas Tasas Constantes de Prepago ("TCP")":

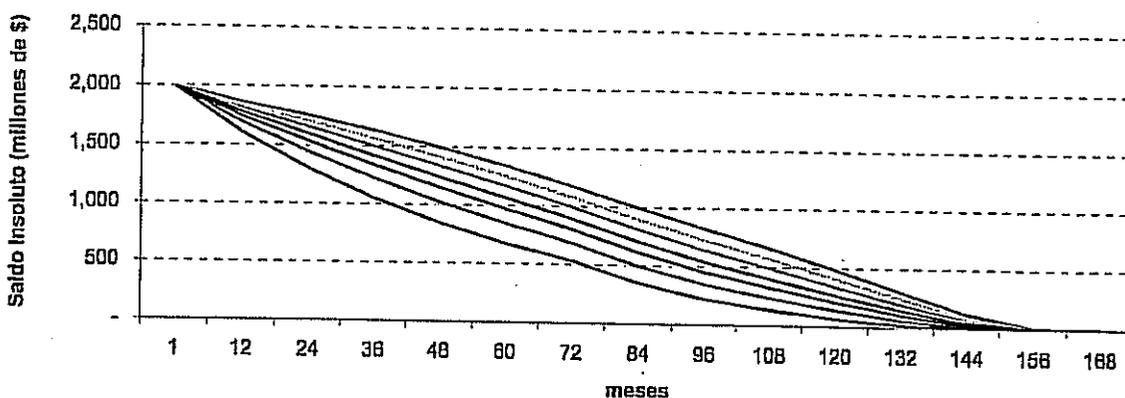
**Serie A**

TCP	0.0%	1.5%	3.0%	5.0%	7.0%	10.0%	15.0%
TCI	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Vida Media	7.34	6.91	6.52	6.05	5.64	5.11	4.41
Vida Media Call	7.28	6.86	6.39	5.96	5.57	5.00	4.29

**Serie B**

TCP	0.0%	1.5%	3.0%	5.0%	7.0%	10.0%	15.0%
TCI	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Vida Media	7.44	7.00	6.61	6.13	5.71	5.17	4.46
Vida Media Call	7.37	6.96	6.47	6.04	5.65	5.06	4.34

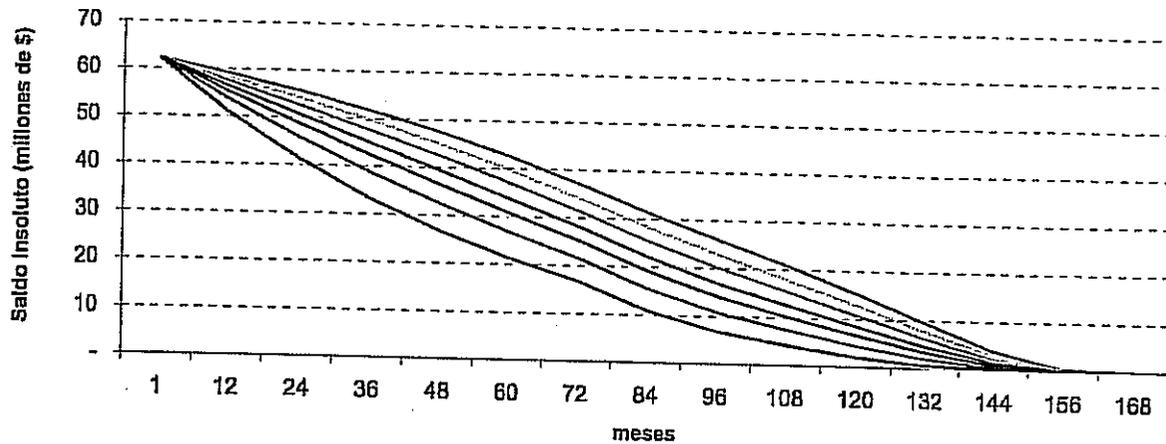
**Serie A**



**TCP:**

— 0.00%    — 1.50%    — 3.00%    — 5.00%    — 7.00%    — 10.00%    — 15.00%

## Serie B



TCP:

— 0.00% — 1.50% — 3.00% — 5.00% — 7.00% — 10.00% — 15.00%

### Los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles vencen, para todos los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

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 insóluto de principal a la Tasa de Interés Anual de conformidad con el presente Suplemento.

La forma de pago de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionada con el pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los Posibles Adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, las cuales se describen en el Capítulo III, "Descripción de los Créditos Hipotecarios que Forman Parte del Patrimonio del Fideicomiso" de este Suplemento.

De conformidad con una comunicación emitida por la SHF, los Certificados Bursátiles Serie A que se describen en este Suplemento califican como instrumentos conocidos como "BORHIS", de conformidad con los lineamientos que al efecto ha emitido la SHF. Dichos Certificados Bursátiles tienen como características:

- Se emiten en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.
- Los Certificados Bursátiles cuentan con al menos dos dictámenes sobre su calidad crediticia expedidos por calificadoras de valores acreditadas, con calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional.
- Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios se transfieren a través del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados Bursátiles, sujeto a la prelación de flujos que al efecto se establece en el propio Fideicomiso.
- Previa a la Emisión de los Certificados Bursátiles se ha designado a un custodio de la documentación relativa a los Créditos Hipotecarios.

e) El Contrato de Administración, establece de manera precisa un mecanismo para designar a un administrador sustituto de los Créditos Hipotecarios.

Asimismo, la calificación de BORHIS ha sido emitida por la SHF considerando que los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso cumplen con los siguientes preceptos:

a) La razón crédito respecto al valor de la vivienda, al momento de la cesión de cada Crédito Hipotecario, no es mayor al 70% (setenta por ciento), considerando los anticipos de pago que ha proporcionado el acreditado.

La razón crédito respecto al valor de la vivienda al momento de la cesión, se ha calculado conforme a la fórmula siguiente:

$$\frac{\text{Monto del Préstamo}}{\text{Mínimo (Valor avalúo vivienda y Valor de cierre de Compra -venta)}}$$

b) Los Créditos Hipotecarios cuentan con una certificación por parte de la SHF sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito respectivo.

Derivado de los incisos (a) y (b), los créditos hipotecarios materia de la presente emisión no tendrán la necesidad de contar con el respaldo de una garantía de recuperación.

c) Los Créditos Hipotecarios se han destinado exclusivamente para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana o para liquidez hipotecaria y respecto de cada uno existe un seguro de vida y de daños vigentes, con pólizas válidas y exigibles.

d) El Fiduciario cuenta con la titularidad única y legítima de cada uno de los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios, así como del beneficio de los seguros, libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario.

e) Se cuenta con una identificación individual, verdadera y precisa del saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios.

f) Cada Crédito Hipotecario cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado que contiene por lo menos el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y su garantía, con todas las modificaciones en su caso, con evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Para el caso de aquellos Créditos Hipotecarios originados durante los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre, el expediente de crédito cuenta con al menos copia simple de la escritura respectiva y la boleta de entrada del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente que tras la liberación del primer testimonio se incorporará al expediente de crédito respectivo.

g) Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.

h) Las obligaciones derivadas de los Créditos Hipotecarios son existentes, legítimas, válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos.

i) Las obligaciones del Cedente derivadas de los Créditos Hipotecarios deberán haber sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe al momento de la cesión obligación alguna a cargo del cedente pendiente de cumplimiento.

j) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios se encuentra en litigio de tipo alguno ante tribunales locales o federales, que pueda afectar la validez y exigibilidad de los mismos.

k) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, intereses, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del Crédito Hipotecario respectivo.

l) El Cedente cuenta con derechos preferentes sobre las garantías otorgadas bajo cada uno de los Créditos Hipotecarios.

m) La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario y sus accesorios, han resultado en la transferencia de propiedad, legal, válida y exigible, otorgando al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los mismos y todos sus frutos, productos y accesorios de conformidad con la legislación aplicable.

### **I.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 Suplemento 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, y/o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre 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.

#### **I.3.1 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, 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, y el Representante Común. 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.

d) *Subordinación.*

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

e) *Subordinación de los Certificados Serie B y de las Constancias.*

Toda vez que los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tienen por objeto el obtener los recursos que constituirán el aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A, los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias tienen menores derechos que los Certificados Bursátiles Serie A y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias serán pagados después de haberse hecho los pagos que en términos del Fideicomiso corresponda a los Certificados Bursátiles Serie A, en la medida en que el Fiduciario cuente con recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias. En virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles Serie B tienen una menor calificación crediticia y en el caso de las Constancias, éstos no pueden considerarse como instrumentos con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

f) *Riesgos en el pago de principal.*

Los pagos de principal se harán entre los distintos tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo a tenedores de Certificados Bursátiles Serie B. Los pagos a los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B son definitivos, aún en el caso en que los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A no reciban todo el principal que se les adeude, los tenedores de los Certificados Bursátiles no están obligados a realizar reembolsos de principal que les haya sido pagado.

### **1.3.2 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.

### **I.3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles**

#### **a) *Forma de amortización de los Certificados Bursátiles.***

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles el monto total de principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles y el Fideicomiso, el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones parciales 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 presente Suplemento 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 depende directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Suplemento. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente 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 presente 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 fija.***

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, 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 o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

#### **d) *Causas de incumplimiento.***

Los Certificados Bursátiles sólo contemplan como Causa de Incumplimiento el no pago de los intereses devengados en una Fecha de Pago y el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. En caso de que ocurra una Causa de Incumplimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados

Bursátiles se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios. En México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios por lo que el Fiduciario no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

e) *Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.*

Actualmente, no existe un mercado secundario 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 y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles 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.

### **1.3.4 Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios**

a) *Solvencia de los Deudores Hipotecarios; No Sustitución de Créditos Hipotecarios.*

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

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 las viviendas adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías,

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

*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 apliquen 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 III.3. Características de los Créditos Hipotecarios), 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 Suplemento.

*e) Posible falta de cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso*

Banorte cuenta con un plazo de hasta 30 (treinta) días hábiles, contados a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles, para aportar al Fideicomiso los Créditos Hipotecarios. En caso que Banorte no cumpla con la obligación señalada dentro el plazo citado la situación patrimonial del Fideicomiso podrá verse afectada de manera adversa en perjuicio de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

*f) 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.

### **1.3.5 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 acarrearía costos y retrasos importantes 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 hipotecarias.*

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

### **1.3.6 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.

### **1.3.7 Posible transferencia de las Constancias**

Banorte es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de dichas Constancias ésta tendrá mayor interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios y en el valor de los remanentes en el Fideicomiso Emisor una vez liquidados los Certificados Bursátiles. Banorte tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que Banorte ceda sus Constancias a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Banorte. (Ver Sección XIII "Extracto del Contrato de Fideicomiso").

### **1.3.8 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.

### **1.3.9 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.

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

## II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y SU CALENDARIZACIÓN

El Fiduciario Emisor suscribe y emite a su cargo Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

### II.1. Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable No. 583 de fecha 13 de diciembre de 2006.

### II.2. Fideicomitente

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

### II.3. Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.

### II.4. Fideicomisario en Segundo Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.

### II.5. Fideicomisarios en Tercer Lugar

Los Tenedores de las Constancias.

### II.6. Tipo de Valor

Certificados Bursátiles.

### II.7. Claves de Pizarra

BNORCB 06 para la Serie A y BNORCB 06-2 para la Serie B

### II.8. Monto Total Autorizado del Programa

Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

### II.9. Monto de la Emisión

\$ 2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N.). De los cuales \$1,985,382,000.00 (mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos ochenta y dos mil pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A y \$62,043,100.00 (sesenta y dos millones cuarenta y tres mil cien pesos 00/100 M.N.) a los Certificados Bursátiles Serie B.

### II.10. Valor Nominal Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B

\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

### II.11. Precio de Colocación

\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

### II.12. Vigencia del Programa

Hasta 5 (cinco) años.

**II.13. Vigencia de la Emisión**

5,456 (cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis) días, equivalente a aproximadamente 15 años contados a partir de la Fecha de Emisión, salvo por lo previsto en el Título para el caso de amortizaciones anticipadas.

**II.14. Recursos Netos que obtuvo el Fiduciario con la colocación**

La cantidad de \$2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N.

**II.15. Fecha de Publicación de la Convocatoria a la Subasta**

13 de diciembre de 2006.

**II.16. Fecha de Subasta**

14 de diciembre de 2006.

**II.17. Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta**

14 de diciembre de 2006.

**II.18. Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

15 de diciembre de 2006.

**II.19. Fecha de Emisión**

18 de diciembre de 2006.

**II.20. Fecha de Registro en la BMV**

18 de diciembre de 2006.

**II.21. Fecha de Cruce y Liquidación**

18 de diciembre de 2006.

**II.22. Fecha de Vencimiento**

25 de noviembre de 2021.

**II.23. Tipo de Subasta**

Precio único.

**II.24. Mecanismo de Subasta**

Subasta electrónica a través del sistema proporcionado por SIF ICAP, S.A. de C.V., mediante su programa SIPO-Subastas, el cual funciona en una plataforma de Internet en la dirección electrónica [www.sipo.com.mx](http://www.sipo.com.mx). Las bases del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles se encuentran en el Anexo 1 del presente Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la siguiente página: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## **II.25. Fecha Límite para la Recepción de Posturas en Relación con la Oferta de los Certificados Bursátiles**

La fecha límite para la recepción de posturas para la emisión de Certificados Bursátiles concluyó el 14 de diciembre de 2006 y se realizó de las 11:00 hasta las 13:00 para la Serie A y de las 10:00 hasta las 12:00 para la Serie B, del mismo día.

## **II.26. Acto Constitutivo**

La emisión de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento, se efectúa por cuenta del Fideicomiso Irrevocable número 583 de fecha 13 de diciembre de 2006 celebrado por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común. La finalidad del Fideicomiso es la Emisión de los Certificados Bursátiles, así como la administración y cobranza de Créditos Hipotecarios.

## **II.27. Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por (i) la cantidad de \$1.00 (un pesos 00/100 M.N.) que Banorte entregue al Fiduciario para la constitución del Fideicomiso; (ii) los 3,931 Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente aportó 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; (iv) el Efectivo Fideicomitado y los rendimientos sobre el mismo; y (v) cualquier otro bien o recursos que en el futuro sea aportado al Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo.

## **II.28. Aforo de los Certificados Bursátiles**

Los Certificados Bursátiles contarán con un aforo (el "Aforo") que será la diferencia positiva que exista entre (1) el resultado de: sumar (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes aportados al Fideicomiso, (ii) el Efectivo Fideicomitado, y (2) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

Para efectos de la presente emisión, Aforo Inicial significa un Porcentaje de Aforo de 1% (uno por ciento) que por lo menos deberá mantenerse al momento de cada colocación.

Asimismo, Aforo Objetivo significa un Porcentaje de Aforo de 2.5% (dos punto cinco por ciento) que deberá ser alcanzado cuando se llegue al Porcentaje Objetivo Serie A y al Porcentaje Objetivo Serie B.

Porcentaje Objetivo Serie A, significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie A que represente el 94.5% (noventa y cuatro punto cinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

Porcentaje Objetivo Serie B, significa que el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Serie B que represente el 3% (tres por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

Porcentaje de Aforo, significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

$$100 - \frac{SIP}{SCHV} \times 100$$

Donde: **SIP** = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B después de efectuar las Distribuciones correspondientes en la Fecha de Pago para la que se haga el cálculo.

**SCHV** = Saldo Insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza.

#### **II.29. Garantía**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

#### **II.30. Constancias**

El Fiduciario emitirá una Constancia, a nombre de Banorte. 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. Cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale, de conformidad con el 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 y de las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y de los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

#### **II.31. 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 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 saldo insoluto. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Certificados Subordinados otorgarán a sus titulares los derechos que se señalan en el Fideicomiso Emisor.

#### **II.32. Fecha de Pago de Principal**

El pago del monto de principal bajo los Certificados Bursátiles será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor podría efectuar Amortizaciones Anticipadas de Principal de los Certificados Bursátiles.

#### **II.33. Fecha de Pago de Intereses**

Los Intereses de los Certificados Bursátiles, serán pagados, a partir de la primera Fecha de Pago, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que los Certificados Bursátiles estén vigentes y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil posterior. La primera Fecha de Pago será el día 25 de enero de 2007, y en caso de que no hayan sido amortizados previamente, la última será la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquier de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior.

#### **II.34. Tasa de Interés Fija**

Los Certificados Bursátiles devengarán Intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de Interés bruta anual 8.27% (ocho punto veintisiete por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A y a una tasa de interés bruta anual 9.45% (nueve punto cuarenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie B, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

### **II.35. Determinación del Monto de Pago de Interés**

Para determinar el monto de los intereses a pagar en Pesos en cada mes, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SIP) * (TB / 36000) * N$$

En donde:

I = Intereses Bruto del período.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles.

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.

N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos en Pesos. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en Pesos de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. determine.

### **II.36. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

Todos los pagos que deban hacerse conforme a los Certificados Bursátiles, en un día que no sea Día Hábil, se efectuarán el Día Hábil siguiente y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

Los Intereses y el principal devengados respecto a los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento de conformidad con las fechas señaladas en el título, 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 o mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

### **II.37. Amortización Anticipada de Principal**

En cada Fecha de Pago, el Emisor podría efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Cada Amortización Anticipada de Principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos y en circulación. En el caso de una Amortización Anticipada de Principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

Si el Fiduciario no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los Certificados Bursátiles, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una Causa de Incumplimiento.

### **II.38. Prepago Voluntario**

A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles colocados en el mercado, y en el caso de que así lo desee el Fideicomitente, de conformidad con los términos de los títulos de los Certificados Bursátiles, dicho Fideicomitente tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago. El importe de la amortización a ser realizada por el Fideicomitente no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. En el caso de un prepago voluntario no habrá obligación de pagar prima por prepago alguna.



## **II.39. Causas de Incumplimiento**

Se considerará que ha ocurrido una Causa de Incumplimiento, cuando en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles.

En caso de que se presente una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles con los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso (cumpliendo con la prelación de pagos prevista en el Fideicomiso de Emisión).

## **II.40. Fuente de Pago**

Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En esa virtud, los Tenedores Serie A han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar en el Fideicomiso y los Tenedores Serie B como Fideicomisarios en Segundo Lugar en el mismo.

La emisión de los Certificados Bursátiles no ha sido garantizada por ninguna entidad pública o privada, incluyendo a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (Invex), en su carácter de Fiduciario, a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de Fideicomitente (Banorte), a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex) en su carácter de Representante Común de los Tenedores, a Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (Casa de Bolsa Banorte), en su carácter de Intermediario Colocador, a Miljares Angoltia Cortés y Fuentes, S.C. (MACF), en su carácter de Despacho Externo de Abogados.

En consecuencia ni Invex, ni Banorte, ni Monex, ni Casa de Bolsa Banorte, ni MACF, están obligados a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles excepto aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

## **II.41. Obligaciones de Hacer y No Hacer del Fiduciario**

Los Títulos que documentan la presente Emisión contienen diversas obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fiduciario. El incumplimiento de tales obligaciones no implica, sin embargo, una Causa de Incumplimiento.

Durante el plazo de vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados, el Fiduciario se obliga a:

1. Proporcionar al Representante Común:
  - (i) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los veinte días naturales siguientes al cierre semestral de cada ejercicio fiscal del Emisor, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, suscritos por el representante del Fideicomiso.
  - (ii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los ciento veinte días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social del Fiduciario, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, dictaminados por los auditores externos.
  - (iii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso al siguiente Día Hábil de aquel en que los reciba, copia de los reportes mensuales de cobranza que expida el Administrador de la

cartera cedida al Fideicomiso, al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

- (iv) Cualquier otra Información relativa a la situación financiera y del estado que guarda el Patrimonio Fideicomiso, que sea solicitada en cualquier momento por el Representante Común o que deba ser entregada de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, dentro de los plazos que ahí se estipulen.
  - (v) Copia de cualquier información o documentación enviada a la CNBV, a la BMV e Indeval, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
2. Transferir los recursos netos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al Fideicomitente, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
  3. Mantener en el Patrimonio del Fideicomiso todos los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario por Banorte.
  4. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y en la BMV.
  5. Mantener y llevar los registros contables que correspondan al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con los PCGA en México.
  6. Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Fideicomiso.
  7. Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Administración celebrado entre el Emisor y el Administrador de la cartera cedida al Fideicomiso.
  8. Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la LMV, el Reglamento de la BMV y de las disposiciones de carácter general aplicables.

#### **II.42. 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.

#### **II.43. Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles**

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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

#### **II.44. Intermediario Colocador**

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

#### **II.45. Autorización de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio No. 153/516552/2006 de fecha 13 de diciembre de 2006, autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de los Certificados Bursátiles que emita el fideicomiso al amparo del Programa.

#### **II.46. Información Relacionada con la Emisión**

La información relacionada con la Emisión, incluyendo el Reporte de Cobranza y el Reporte de Distribuciones, se encontrará disponible a través del Fiduciario y será publicada mensualmente en el sitio de Internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El Prospecto de Colocación y este Suplemento, son complementarios, y podrán consultarse en Internet en la página de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)) y de Banorte ([www.banorte.com](http://www.banorte.com)). También se encuentran disponibles con el Intermediario Colocador.

### III. DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

A continuación se describen ciertas características de los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán cedidos en la colocación inicial por la Fideicomitente a favor del Fideicomiso mediante la celebración del Contrato de Cesión. El precio al cual la Cedente aportará los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso es al valor del saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios. (Ver "Sección XIV. Descripción del Contrato de Cesión").

#### III.1 Los Créditos Hipotecarios

La información estadística que se incluyen en este Suplemento relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el patrimonio del Fideicomiso se basa en la información correspondiente al paquete de créditos hipotecarios que Banorte cederá al patrimonio del Fideicomiso. Dicha información estadística se preparó con base en la información disponible al 30 de noviembre de 2006.

Esta sección describe las características de los Créditos Hipotecarios y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el saldo insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en la fecha del presente Suplemento. Antes de la fecha en que los Créditos Hipotecarios sean efectivamente afectados al Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios que inicialmente se contemplaron como integrantes del paquete que se afectaría al Fideicomiso podrían ser substituidos por otros. En consecuencia, las características de los Créditos Hipotecarios que sean efectivamente afectados a cada Fideicomiso podrán ser distintas de aquellas descritas en este Suplemento. Sin embargo, no se anticipa que pudiera haber una diferencia substancial entre las características de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y las características de los Créditos Hipotecarios descritos en este Suplemento.

Los Créditos Hipotecarios causarán intereses a una tasa de interés fija.

Los créditos hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble a una tasa de interés fija. Los inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por Banorte bajo el contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios pagan intereses y principal en forma mensual, y a partir de la Fecha de Corte, el fideicomiso será el único beneficiario de dichos pagos.

En las tablas a continuación se describen las características de los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Fideicomiso.

**Nota:** derivado del redondeo es posible que los porcentajes del total no sumen el 100.00% exactamente.

## Resumen

Número de Créditos	3,931
Saldo Insoluto Inicial	\$2,388,740,399
Saldo Promedio Inicial	\$605,664
Saldo Insoluto Actual <sup>(1)</sup>	\$ 2,102,951,977
Saldo Promedio Actual <sup>(1)</sup>	\$533,202.83
Promedio de Cupón Bruto	15.46%
Promedio de Cupón Neto <sup>(2)</sup>	14.01%
Promedio del Servicio de la Deuda en Ingresos (DTI)	18.45%
LTV <sup>(3)</sup> Promedio original	50.18%
LTV <sup>(3)</sup> Promedio Actual <sup>(1)</sup>	43.41%
Piazo Promedio de los créditos:	186
Estados con mayor número de créditos:	
Nuevo León	18.65%
Distrito Federal	15.95%
Jalisco	14.03%

(1) Al 30 de noviembre de 2008

(2) Neto de la Comisión por Administración y los Gastos de Cobranza

(3) LTV: Importe del crédito respecto al valor del Inmueble

## Créditos Hipotecarios por destino

DESTINO	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
ADQUISICION	2,090	5299.19%	1,227,130,192	59.1
LIQUIDEZ	1,854	4700.81%	849,818,204	40.9
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por Estado

ESTADO	Creditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
AGS	91	2.3	37,354,206	1.8
BCN	131	3.3	81,143,351	3.9
BCS	24	0.6	14,723,312	0.7
CAMP	19	0.5	6,965,734	0.3
CHI	72	1.8	25,770,357	1.2
CHS	112	2.8	56,181,179	2.7
COA	93	2.4	47,369,823	2.3
COL	48	1.2	23,071,368	1.1
DF	483	12.2	331,363,615	16.0
DGO	70	1.8	30,414,836	1.5
EM	298	7.6	177,547,395	8.5
GTO	123	3.1	55,137,602	2.7
HGO	28	0.7	9,567,948	0.5
JAL	498	12.6	291,338,733	14.0
MICH	77	2.0	27,226,691	1.3
NAY	40	1.0	15,382,164	0.7
NL	683	17.3	387,391,998	18.7
OAX	102	2.6	47,801,706	2.3
PUE	109	2.8	46,682,250	2.2
QR	142	3.6	64,996,818	3.1
QRO	26	0.7	13,602,196	0.7
SIN	186	4.7	81,574,362	3.9
SLP	98	2.4	40,314,193	1.9
SON	63	1.6	26,769,961	1.3
TAB	17	0.4	7,158,033	0.3
TAM	184	4.7	75,728,343	3.6
VER	72	1.8	36,726,036	1.8
YUC	57	1.4	17,642,189	0.8
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

**Créditos Hipotecarios por saldo del crédito inicial**

Rango (\$)	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
> 250,000	700	17.7	126,280,084	6.1
250,000 - 499,999	1,510	38.3	454,111,140	21.9
500,000 - 749,999	759	19.2	382,834,358	18.4
750,000 - 999,999	334	8.5	246,704,793	11.9
1,000,000 - 1,249,999	267	6.8	249,107,800	12.0
1,250,000 - 1,499,999	107	2.7	124,610,366	6.0
1,500,000 - 1,749,999	115	2.9	159,385,031	7.7
1,750,000 - 1,999,999	36	0.9	58,212,144	2.8
2,000,000 - 2,249,999	45	1.1	78,860,532	3.8
2,250,000 - 2,499,999	16	0.4	30,543,073	1.5
2,500,000 - 2,749,999	17	0.4	36,912,851	1.8
2,750,000 - 2,999,999	9	0.2	23,988,755	1.2
3,000,000 - 3,249,999	11	0.3	30,814,061	1.5
3,250,000 - 3,499,999	9	0.2	28,119,280	1.4
3,500,000 - 3,749,999	1	0.0	2,893,968	0.1
4,500,000 - 4,749,999	2	0.1	8,852,393	0.4
5,000,000 - 5,249,999	1	0.0	4,799,718	0.2
6,750,000 - 6,999,999	2	0.1	9,586,605	0.5
7,000,000 - 7,249,999	2	0.1	12,625,216	0.6
8,000,000 - 8,249,999	1	0.0	7,706,226	0.4
<b>Total</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por saldo insoluto del crédito al 30 de noviembre de 2006

Rango (\$)	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
> 250,000	1,147	29.08	211,511,765	10.2
250,000 - 499,999	1,464	37.12	526,771,869	25.4
500,000 - 749,999	539	13.67	328,136,661	15.8
750,000 - 999,999	363	9.20	314,205,847	15.1
1,000,000 - 1,249,999	147	3.73	165,062,133	7.9
1,250,000 - 1,499,999	109	2.76	151,161,008	7.3
1,500,000 - 1,749,999	71	1.80	114,045,586	5.5
1,750,000 - 1,999,999	36	0.91	68,141,490	3.3
2,000,000 - 2,249,999	11	0.28	23,483,944	1.1
2,250,000 - 2,499,999	20	0.51	47,251,856	2.3
2,500,000 - 2,749,999	8	0.20	21,148,118	1.0
2,750,000 - 2,999,999	12	0.30	34,171,051	1.6
3,000,000 - 3,249,999	8	0.20	24,951,548	1.2
3,250,000 - 3,499,999	1	0.03	3,335,362	0.2
3,500,000 - 3,749,999	2	0.05	8,862,393	0.4
3,750,000 - 3,999,999	1	0.03	4,712,179	0.2
4,000,000 - 4,249,999	2	0.05	9,674,144	0.5
4,250,000 - 4,499,999	1	0.03	6,060,423	0.3
4,500,000 - 4,749,999	1	0.03	6,564,793	0.3
4,750,000 - 4,999,999	1	0.03		0.0
5,000,000 - 5,249,999	1	0.03		0.0
5,250,000 - 5,499,999	1	0.03		0.0
5,500,000 - 5,749,999	1	0.03		0.0
5,750,000 - 5,999,999	1	0.03		0.0
5,999,999 - 6,249,999	1	0.03		0.0
6,250,000 - 6,499,999	1	0.03		0.0
6,500,000 - 6,749,999	1	0.03		0.0
6,750,000 - 6,999,999	1	0.03		0.0
6,999,999 - 7,249,999	1	0.03		0.0
7,250,000 - 7,499,999	1	0.03		0.0
7,500,000 - 7,999,999	1	0.03		0.0
<b>Total</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por tasa de interés pactada

Tasa (%)	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
11.5 - 11.99	3	0.1	20,331,442	1.0
12.0 - 12.49	139	3.5	94,804,557	4.6
12.5 - 12.99	218	5.5	164,874,726	7.9
13.0 - 13.49	13	0.3	12,901,755	0.6
13.5 - 13.99	345	8.7	213,859,374	10.3
14.0 - 14.49	6	0.2	4,931,181	0.2
14.5 - 14.99	951	24.1	524,349,948	25.2
15.5 - 15.99	1,298	32.9	664,680,695	32.0
16.0 - 16.49	16	0.4	5,688,750	0.3
17.5 - 17.99	955	24.2	370,525,967	17.8
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por plazo original

Plazo Original (meses)	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
111 - 120	856	21.7	354,900,308	17.1
131 - 140	22	0.6	7,947,169	0.4
141 - 150	14	0.4	5,400,230	0.3
151 - 160	17	0.4	5,717,302	0.3
161 - 170	27	0.7	12,192,637	0.6
171 - 180	3,008	76.3	1,690,790,751	81.4
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por plazo restante del crédito

Plazo restante (meses)	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
<60				
60 - 80	198	5.0	72,078,008	3.47
81 - 100	615	15.6	262,036,668	12.62
101 - 110	74	1.9	30,714,693	1.48
111 - 120	16	0.4	6,024,626	0.29
121 - 130	15	0.4	4,876,209	0.23
131 - 140	465	11.8	203,977,469	9.82
141 - 150	833	21.1	477,884,847	23.01
151 - 160	1,329	33.7	765,149,603	36.84
161 - 170	401	10.2	254,206,275	12.24
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por año de originación

Año	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
2003	1,240	31.4	544,763,037	26.2
2004	2,071	52.5	1,141,382,427	55.0
2005	633	16.0	390,802,932	18.8
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por importe de crédito con respecto al valor del inmueble (LTV)

Rango	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
0% - 39.99%	1,078	2733.27%	413,011,228	19.9
40% - 49.99%	687	1741.89%	362,012,592	17.4
50% - 59.99%	944	2393.51%	546,095,208	26.3
60% - 69.99%	810	2053.75%	511,298,222	24.6
70% - 74.99%	266	674.44%	182,809,166	8.8
75% - 79.99%	100	253.55%	41,096,287	2.0
80% - 84.99%	59	149.59%	20,625,694	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por meses de atraso

Meses de Atraso	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
0	3,644	9239.35%	1,923,497,599	92.6
1	300	760.65%	153,460,797	7.4
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2,076,948,396</b>	<b>100</b>

### Créditos Hipotecarios por servicio de la deuda en ingresos

Rango	Créditos		Saldo	
	Nº	%	\$	%
0.00% - 0.19%	2,362	59.9	1,074,665,490	51.7
0.20% - 0.29%	1,266	32.1	768,826,333	37.0
0.30% - 0.39%	258	6.5	189,304,158	9.1
0.40% - 0.49%	26	0.7	23,657,452	1.1
> 0.49%	32	0.8	20,494,964	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>3,944</b>	<b>100</b>	<b>2076948396</b>	<b>100</b>

### III.2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir, en adición a aquellos criterios señalados en el Fideicomiso, con los siguientes criterios. (Ver Anexo "D" Contrato de Fideicomiso y Anexo "B" del Contrato de Cesión.)

#### a) Naturaleza de los Créditos Hipotecarios

Contratos de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los cuales son otorgados para la adquisición de una vivienda nueva o usada, misma que debe encontrarse en la República mexicana o para liquidez hipotecaria.

#### b) Deudores Hipotecarios

Adicionalmente, los créditos hipotecarios originados por Banorte tienen el siguiente perfil de sus acreditados:

El perfil de los acreditados de Banorte es el de personas físicas, con capacidad legal para contratar, con solvencia moral y económica, que reúnan los requisitos establecidos por Banorte.

El coacreditado puede participar para complementar los ingresos requeridos para el crédito. Éste deberá cumplir con las mismas condiciones que el acreditado e identificarse como tal en el título de propiedad, y debe ser familiar directo del solicitante (cónyuge, hijos, padres ó hermanos) exclusivamente.

En los casos de adquisición de vivienda media y residencial, la edad del solicitante debe ser de entre 22 y 64 años 11 meses de edad, en el entendido de que la suma de la edad y el plazo en años del crédito debe ser menor a 70 años al momento de la firma del crédito.

El solicitante puede ser de nacionalidad mexicana o extranjera siempre y cuando cumpla con los requisitos que se requieren para la adquisición de bienes inmuebles en la República Mexicana.

Asimismo, el solicitante debe comprobar arraigo por un periodo determinado en la plaza donde adquirió el inmueble.

La ocupación del solicitante puede ser de empleado público, por rentas, empleado privado, negocio propio, servicios profesionales, inversionista, comisionista u otros. El estado civil del solicitante es indistinto (casado o soltero).

Todos los solicitantes de crédito, deberán contar con un buen historial de crédito, mismo que se obtendrá al inicio del trámite de la solicitud, a través de la investigación de Buró Interno, Buró de Crédito y obtener un buen resumen en el Scoring Interno. El solicitante debe demostrar un comportamiento de pago constante anterior a la solicitud y en apego a los criterios de calificación establecidos por el Buró de Crédito.

Los solicitantes deberán sufragar con sus recursos la diferencia entre el valor efectivo de compra-venta de la vivienda, y el monto de crédito solicitado, además de contar con el monto suficiente para cubrir los gastos de originación del crédito.

El Ingreso mínimo requerido es de 200 veces el salario mínimo diario del D.F.. Se podrá considerar como ingreso total, el ingreso del acreditado y del coacreditado.

Cuando la fuente de Ingresos que manifieste el solicitante provenga de una relación laboral establecida bajo contrato con un solo patrón, ésta se comprobará mediante documento expedido por el patrón, en donde se indique, nombre, puesto, sueldo y antigüedad en el empleo, acompañado por los recibos de nomina del último mes.

Cuando los Ingresos que se perciban provengan de Honorarios por Servicios Profesionales, éstos deberán comprobarse presentando la declaración de ISR del ejercicio anual anterior y los pagos provisionales efectuados (trimestrales, mensuales) por el ejercicio actual, que reflejen los ingresos manifestados, las declaraciones deben estar a nombre del solicitante y selladas por la oficina o Institución donde fueron presentadas.

Los créditos hipotecarios aportados al Fideicomiso deben reunir ciertos criterios de elegibilidad. Para el caso en que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna los criterios mencionados, Banorte estará obligada a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las características establecidas en el Contrato de Cesión. En caso de que la Fideicomitente no pueda reemplazar dicho Crédito Hipotecario no elegible por un nuevo Crédito Hipotecario que reúna los criterios de originación establecidos, la Fideicomitente deberá rembolsar al Patrimonio del Fideicomiso la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no elegible en la fecha de celebración del Contrato de Cesión respectivo, más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho crédito, en su caso.

### c) Requisitos de originación

Los Créditos Hipotecarios, en la fecha de su otorgamiento, deberán de cumplir con los requisitos de originación establecidos por Banorte.

- Comprobación de una antigüedad mínima de dos años en el trabajo que desempeñe.
- Aprobación de la compañía aseguradora del Cuestionario de Salud, que se incluye en la Solicitud de Crédito Hipotecario.
- Contar con seguro de vida, de incapacidad total permanente, de daños materiales y si el acreditado es asalariado contar además con seguro de desempleo involuntario.
- Firma de ambos cónyuges, en caso de sociedad conyugal o legal.
- Documentación específica del destino.
- Contar con capacidad de pago suficiente, según se establece en las políticas de Banorte.
- La relación de ingreso mensual bruto del solicitante, respecto al pago mensual del crédito solicitado, más la prima de seguro, debe ser al menos de 2.5 veces a 1.
- Los compromisos financieros de pagos mensuales actuales y los solicitados, no deben exceder al 50% del ingreso mensual neto.
- No contar con antecedentes negativos en GFNorte.
- No contar con antecedentes negativos en Buró de Crédito.

### d) Estado

Los Créditos Hipotecarios, en la fecha de aportación al Fideicomiso, deberán encontrarse al corriente en el pago de principal, intereses y comisiones a favor de Banorte.

### III.3. Información Histórica de los Créditos Hipotecarios de Banorte

A continuación se presenta la información histórica del total de los créditos hipotecarios de Banorte relacionada con la tasa constante de prepago y tasa constante de incumplimiento.

#### Tasa Constante de Prepago

En la siguiente tabla se muestra la Tasa Constante de Prepago ("TCP") de la cartera total de créditos hipotecarios denominada en pesos de Banorte. Una TCP de X% supone que, durante cada año de la vida de los créditos hipotecarios, el X% del saldo insoluto total de los créditos (calculado al inicio del año) es prepagado.

La tabla que se muestra a continuación muestra la TCP de la cartera total en pesos de Banorte. Esta tabla presenta un análisis histórico de cuál ha sido la TCP de los créditos que se han ido originando en cada trimestre o ("cosecha"), desde el 1er. trimestre de 2003. Es importante recalcar que dichas tablas están basadas en hechos pasados y, en consecuencia, no son, ni pueden ser garantía del desempeño futuro de la TCP. El comportamiento que tenga la TCP en el futuro podrá variar significativamente de las cifras mostradas como resultado de los diversos factores.

Dicha TCP anual se calcula de la siguiente manera:

$$TCP = 1 - (1 - x)^4$$

donde:

$$x = \frac{\text{Suma del importe de los prepagos}^* \text{ durante el trimestre}}{\text{Saldo total de los créditos al inicio del periodo}}$$

\* se considera prepagos un adelanto a capital igual o mayor a una erogación mensual

La tabla de TCP tiene una línea superior que aparece sombreada, e indica el trimestre en el que se originaron ciertos créditos, y la columna titulada "Trimestres desde Origenación" indica la antigüedad, en número de trimestres, que tienen los créditos originados en cierto trimestre.

Las celdas en donde se intersectan la columna titulada "3T04" con la línea "8" Trimestres de origenación, muestra la TCP de la "cosecha" de créditos originados el 3º trimestre de 2004, cuando estos tenían una antigüedad de 8 trimestres, o 2 años, la cual en promedio era de 1.03%.

### Tasa Constante de Prepagos (Anualizada) de la Cartera Total en pesos de Banorte

Trimestres desde Origenación	1T03	2T03	3T03	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05	3T05	4T05	1T06	2T06	3T06
1	0.17%	0.13%	0.24%	99.99%	98.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2	0.24%	0.45%	0.38%	0.39%	0.58%	0.37%	0.64%	0.60%	0.53%	0.47%	0.95%	0.91%	0.95%	1.62%	
3	0.36%	0.60%	0.35%	0.55%	0.27%	0.42%	0.85%	1.03%	0.95%	0.81%	1.00%	1.36%	1.65%		
4	0.26%	0.55%	0.64%	0.65%	0.38%	0.82%	0.60%	0.73%	1.29%	1.11%	1.39%	1.57%			
5	0.37%	0.23%	0.58%	0.48%	0.75%	0.57%	0.69%	0.95%	1.09%	1.06%	1.21%				
6	0.17%	0.14%	0.47%	0.61%	0.55%	0.80%	0.86%	1.34%	1.92%	1.08%					
7	0.22%	0.85%	0.75%	0.71%	0.40%	0.81%	0.97%	1.17%	1.17%						
8	0.29%	0.35%	0.46%	0.94%	0.72%	0.82%	1.03%	1.82%							
9	0.32%	0.69%	0.33%	1.17%	0.66%	1.16%	1.21%								
10	0.34%	0.81%	0.86%	1.24%	0.91%	1.10%									
11	0.14%	0.62%	0.63%	0.66%	1.60%										
12	0.51%	1.06%	0.85%												
13	0.79%	1.35%	0.38%												
14	0.81%	0.96%													
15	0.47%														

Fuente: Banorte

### Tasa Constante de Incumplimiento

Una Tasa Constante de Incumplimiento ("TCI") de X% supone que, durante cada año de la vida de los créditos, el X% del saldo insoluto total de los créditos hipotecarios (calculando al inicio del año) incumple con sus pagos de principal e intereses, por mas de tres mensualidades seguidas, y que dichos créditos en incumplimiento entran a un proceso de recuperación de cartera. Cabe recalcar que esta definición de la TCI ignora la capacidad de Banorte, como administrador, de regresar a estado regular a Deudores Hipotecarios que presentan más de tres mensualidades vencidas.

Dicha TCI se calcula de la siguiente manera:

$$TCI = \frac{\text{Suma del saldo de los créditos atrasados por mas de 3 meses durante el trimestre}}{\text{Saldo total de los créditos al inicio del periodo}}$$

La tabla a continuación muestra la TCI de los créditos de Banorte. La manera de leer dicha tabla es similar a la manera en que se leen las tablas de TCP, esto es, la línea superior, sombreada, muestra el trimestre de origenación o "cosecha" de los créditos, y la columna titulada "Trimestres desde Origenación" muestra el número de trimestres transcurridos desde que se originaron los créditos. Similarmente, la

celda en donde se intersectan la columna "2T03" con la línea "10 trimestres desde Origenación" indica que a 10 trimestres desde su origenación la TCI de los créditos de la "Cosecha" del 2° trimestre de 2003 era de 2.02%. De igual forma que para la TCP, la manera de ver la última TCI para todo el portafolio se da mediante una lectura diagonal de la tabla.

### Tasa Constante de Incumplimiento Anualizada de la Cartera Total en pesos de Banorte

Trimestres desde Origenación	1T03	2T03	3T03	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05	3T05	4T05	1T06	2T06	3T06
1	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2	1.40%	1.03%	0.99%	1.03%	0.56%	0.42%	0.75%	0.56%	0.22%	0.97%	0.34%	0.37%	0.23%	0.00%	0.00%
3	2.80%	3.58%	1.99%	0.57%	2.15%	2.98%	1.16%	1.47%	2.23%	1.06%	1.34%	1.63%	0.80%	0.00%	0.00%
4	5.92%	1.73%	2.83%	3.69%	3.29%	3.07%	3.27%	4.81%	3.66%	2.30%	1.07%	1.74%			
5	8.53%	4.14%	2.89%	2.88%	3.51%	4.69%	3.47%	4.82%	2.07%	2.57%	2.58%				
6	3.58%	3.79%	6.57%	5.20%	1.76%	2.72%	3.89%	1.82%	3.14%	1.67%					
7	2.82%	1.92%	2.38%	3.63%	2.46%	3.08%	3.42%	2.86%	2.25%						
8	4.08%	2.27%	2.86%	3.54%	4.24%	2.01%	3.52%	3.54%							
9	1.72%	3.32%	2.14%	3.19%	3.24%	2.54%	3.17%								
10	1.82%	2.02%	2.02%	2.88%	1.71%	3.82%									
11	2.23%	3.30%	1.59%	2.64%	1.03%										
12	1.63%	2.76%	2.94%	3.86%											
13	3.27%	5.34%	3.66%												
14	2.69%	0.12%													
15	2.84%														

Fuente: Banorte

#### III.4. Características de los Créditos Hipotecarios

El proceso de análisis y evaluación del crédito hipotecario Banorte, se realiza mediante un sistema de análisis de riesgo de crédito masivo.

El producto hipotecario de Banorte consiste en un crédito con garantía hipotecaria y puede otorgarse bajo dos modalidades: tasa fija y tasa variable con tope.

Los créditos hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso tienen las siguientes características generales:

- A tasa fija
- Créditos destinados a adquisición de vivienda o para liquidez hipotecaria.
- Plazo de 5 hasta 15 años, dependiendo del destino.
- Debe existir una garantía hipotecaria en primer lugar a favor de Banorte.
- El acreditado debe contar con seguro de vida, de incapacidad total permanente, de daños materiales y además un seguro de desempleo involuntario en caso de ser asalariado.
- Valor mínimo de Vivienda Media: \$300,000 (trescientos mil pesos 00/100 M.N.)
- Monto Mínimo del crédito: \$200,000 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.).
- Monto Máximo del crédito: hasta el equivalente en pesos de 1'000,000 (un millón) de UDI's

#### Plazo de los créditos por destino

*Adquisición de Vivienda Media y Residencial:* De 5 a 15 años.

*Liquidez Hipotecaria:* Hasta 15 años.

#### Porcentaje a financiar por destino

**Adquisición de Vivienda Medía y Residencia:**

- Para créditos hasta 1 millón de Udis o su equivalente en moneda nacional, hasta el 80% del valor comercial señalado en avalúo.
- Para créditos superiores a 1 millón de Udis o su equivalente en moneda nacional, hasta el 70% del valor comercial señalado en avalúo (un porcentaje superior y hasta el 80% puede ser autorizado por el Comité Territorial de Crédito).

**Liquidez Hipotecaria:**

Hasta el 50% del valor comercial señalado en avalúo. Invariablemente debe quedar como garantía una casa habitación.

Nota: La presente información es únicamente para efectos ilustrativos, todos los datos son indicativos y no representa ningún ofrecimiento formal por parte de Banorte.

Las políticas de Banorte para otorgar los créditos individuales, están establecidas en el Manual de Operaciones, así como en las Circulares correspondientes, las tasas y comisiones son además autorizadas por el Comité de Activos y Pasivos. La normativa interna establece los perfiles de los Deudores Hipotecarios que pueden resultar factibles a la autorización y el valor de las casas que tienen derecho a financiamiento.

Banorte, con base a su experiencia, ha actualizado y perfeccionado sus políticas de otorgamiento de crédito, mejorando la calidad de su cartera.

#### IV. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Saldo Insoluto, que el Representante Común determinará mensualmente dos días hábiles anteriores al inicio de cada periodo mensual, computado a partir de la fecha de emisión que registró durante ese periodo mensual, con base en una tasa de rendimiento bruto anual (la "Tasa de Rendimiento Bruto Anual") de 8.27% (ocho punto veintisiete por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y de 9.45% (nueve punto cuarenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma indicada en esta sección. Para determinar el monto de los intereses a pagar cada mes, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SIP) * (TB / 36000) * N$$

En donde:

I = Intereses Bruto del periodo.

SIP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles al inicio del Periodo de Intereses respectivo.

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.

N = Número de días efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo.

Los Intereses serán pagaderos en Pesos. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. determine.

Los Intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 25 de cada mes durante la vigencia de la Emisión o en su caso el día hábil siguiente, si alguno de ellos no lo fuere, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el día 25 de enero de 2007.

Iniciado cada periodo mensual, la Tasa de Rendimiento Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles en circulación:

$$SIP = SIP-1 - AM$$

En donde:

SIP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación al inicio del Periodo de Intereses respectivo.

SIP-1 = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación al inicio del Periodo de Intereses inmediato anterior.

AM = Monto de la Amortización Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{SIT} = \text{SIP} / \text{NT}$$

En donde:

SIP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación al inicio del Período de Intereses respectivo.

SIT= Saldo Insoluto por Título en Circulación al inicio del Período de Intereses respectivo.

NT= Número de Títulos en circulación.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.

De conformidad con los Títulos que documentan la presente misión, éstos no tendrán cupones adheridos.

## V. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que se obtengan con motivo de la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que ascienden a \$2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N. se utilizarán para la realización de las operaciones propias del Banco.

## VI. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte como Intermediario Colocador. Con ese carácter, ofrecerá los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

El plan de distribución del Intermediario Colocador tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, fondos de retiro y sociedades de inversión especializada en fondos de ahorro para el retiro, de conformidad con la legislación que los rige.

Para efectuar la Colocación de los Certificados Bursátiles, el Fidelcomiso Emisor contempla, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Con la finalidad de asegurar la transparencia para el mercado, en el proceso de formación de demanda en la subasta pública de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizará un sistema electrónico de subastas, vía Internet, a través del cual los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus posturas.

Se recomienda a los inversionistas interesados en participar en la subasta, revisar las bases generales del proceso de subasta para la adquisición de los Certificados Bursátiles, mismas que son parte de los anexos del presente Suplemento. (Ver Anexo 1 Bases Generales del Proceso de Subasta Pública).

### ***Mecanismo de Subasta***

El mecanismo de recepción de posturas y operación de la subasta cumplirá con las siguientes características:

1. Con un día de anticipación al día de la subasta pública de los Certificados Bursátiles, es decir, el 13 de diciembre de 2006, el Emisor enviará al público en general, vía EMISNET, para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" de la página de Internet de la BMV, la convocatoria de la subasta en la que consten las características de la misma, entre las cuales se incluirán: el horario de inicio y terminación de la recepción de posturas, así como el monto máximo a colocar por el Emisor.
2. El sistema electrónico de subasta que se utilizará para el ingreso de posturas, funciona en una plataforma de Internet en la dirección electrónica [www.sipo.com.mx](http://www.sipo.com.mx) (en el apartado "Colocaciones") por lo que cualquier inversionista podrá acceder a éste, previa obtención de la clave de acceso.
3. El Intermediario Colocador se reserva el derecho a otorgar la clave de acceso a cada inversionista de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso a las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta clave es responsabilidad única del inversionista, en el entendido de que la persona a la que se le asigne será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.
4. El día de la subasta, el público inversionista tendrá (i) desde las 11:00 a.m. y hasta la 1:00 p.m. de ese día, tratándose de la Serie A de los Certificados Bursátiles y (ii) desde las 10:00 a.m. y hasta las 12:00 p.m. de ese día, tratándose de la Serie B de los Certificados Bursátiles, para ingresar sus posturas, en el entendido que el sistema electrónico contará con un reloj el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija la terminación de la subasta.
5. Para el ingreso de sus posturas los inversionistas contarán con los siguientes medios:

- a. Podrán ingresarlas directamente con sus claves de acceso a través del sistema electrónico de subastas SIPO en la dirección de Internet antes mencionada ([www.sipo.com.mx](http://www.sipo.com.mx)) en el apartado de "Colocaciones".
  - b. Podrán comunicarlás directamente a la Mesa de Control de SIPO a los teléfonos 51.28.20.58 / 51.28.20.53 / 51.28.20.69 / 51.28.20.64 / 51.28.20.65 donde se ingresarán las posturas y se les asignará un número de folio y hora correspondiente a la operación.
  - c. Podrán comunicarlás directamente a través del Intermediario Colocador por conducto de su asesor autorizado de valores, el cual ingresará la orden. El sistema asignará un número de folio correspondiente a la operación, mismo que el Intermediario Colocador comunicará a cada inversionista.
  - d. En el caso de que exista algún tipo de contingencia con respecto a la recepción de posturas a través de internet, se utilizará como medio alternativo, la recepción de posturas indicada en el inciso "b" de este apartado. En el caso eventual que deje de funcionar el Sistema Electrónico de Subasta, la empresa proveedora contará con un respaldo ("back-up") en un sistema electrónico alterno que concentrará las posturas ingresadas. En el caso de una contingencia en el sistema alterno, durante el tiempo de subasta se recibirán las posturas en forma telefónica como se indica en el inciso "b".
6. Las posturas realizadas por los inversionistas serán irrevocables por lo que no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento. No habrá límite al número de posturas por inversionista.
7. Las posturas podrán ingresarse en término de monto o de porcentaje de la Emisión, sólo una de las dos opciones para cada postura. Las posturas deberán presentarse en múltiplos de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.), siendo el monto mínimo para cada postura de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.).
8. La tasa para cada postura, deberá ser ingresada con dos decimales.
9. Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos NO serán aceptadas.
10. Una postura inválida es aquella postura presentada por el inversionista que no cumpla estrictamente con los términos, condiciones, procedimiento y formato establecidos en las Bases Generales de Subasta Pública para la Adquisición de Certificados Bursátiles.
11. El Emisor tiene derecho de fijar la tasa de colocación de su preferencia e igualmente tendrá el derecho de declarar desierta la colocación.
12. Al finalizar el tiempo marcado en el reloj del sistema electrónico, éste, en forma automática procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas y las enviará a las terminales del Intermediario Colocador con toda la información relacionada a estas (nombres de los postores, monto, tasa, etc.), asimismo se informará a los inversionistas sobre los montos y tasas ingresadas sin indicar los nombres de los postores (libro ciego preliminar). Esta información será distribuida dentro de las 2 horas siguientes al cierre de la subasta correspondiente a todos aquellos que ingresaron posturas, independientemente de si se les asignaron o no.
13. El 15 de diciembre de 2006, el Intermediario Colocador publicará vía EMISNET el Aviso de Colocación con fines informativos, en el que indicará que los valores fueron asignados en su totalidad.
14. El día del registro de la Emisión, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los títulos se realizara 48 horas posteriores del día de la subasta.

### **Asignación**

La asignación de los títulos se realizará bajo la modalidad de "tasa única" para las dos series

El primer criterio de asignación será por la tasa menor y después por "primeras entradas primeras asignaciones" hasta alcanzar el monto total de la Colocación. Esto quiere decir que si existen varias posturas a la tasa de asignación, se asignará o asignarán aquellas posturas que entraron primero al sistema hasta completar el monto total de la Colocación. Por lo tanto, no se hará asignación a prorrata a la tasa máxima de asignación.

Una vez terminado el proceso de asignación de posturas y una vez ordenado el libro por tasa o por precio, el Emisor decidirá, dentro de las dos (2) horas siguientes al cierre de la subasta, si: (i) acepta el monto máximo convocado; (ii) determina un punto de corte que pudiera estar por debajo del monto máximo convocado o (iii) declara desierta la subasta correspondiente.

En el caso que (i) la totalidad de las posturas ingresadas no alcanza a cubrir el monto máximo convocado, o (ii) el Emisor determine un punto de corte por debajo del monto máximo convocado, el Intermediario Colocador se reserva el derecho de ingresar una postura adicional para completar el monto máximo convocado, (i) a la mayor tasa propuesta o (ii) a la tasa de corte determinada por el Emisor, es decir en ambos casos a la tasa única de asignación.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de Inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no ha firmado ni pretende firmar ningún contrato de sindicación con otras casas de bolsa.

No existe relación de negocios entre el Intermediario Colocador y el Emisor que implique un conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles. (ver Factores de Riesgo)

La Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador no tienen conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de Banorte pretenden adquirir los Certificados Bursátiles objeto de la oferta pública. Adicionalmente, la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador no tienen conocimiento de la posible intención de algunos inversionistas institucionales en adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles objeto de la oferta pública.

El proceso de subasta se realizó de conformidad con las "bases del proceso de subasta pública" incluidas en los anexos.

## VII. POSIBLES ADQUIRENTES

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

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera incluyendo: Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; 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.

## VIII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los recursos netos de la presente emisión ascienden a \$2,047,425,100.00 (dos mil cuarenta y siete millones cuatrocientos veinticinco mil cien pesos 00/100 M.N.

Los gastos aproximados relacionados con la presente oferta son:

Gasto	Cantidades en pesos
Costo de Inscripción en el Registro Nacional de Valores	\$1,250,485.10
Listado en la BMV	\$67,732.98
Asesores Legales	\$635,000.00
Calificadoras*	\$1,420,000.00
Representante Común*	\$130,000.00
Fiduciario*	\$100,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación	\$1,228,455.00
Publicaciones y Otros Gastos	\$210,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$5,041,673.08</b>

\* Montos iniciales

En los casos en que resulte aplicable, debe sumarse el impuesto al valor agregado correspondiente.

## **IX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES**

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

- a) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en un diario de circulación nacional, con diez (10) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el Orden del Día, salvo que esté representado el cien por ciento de los Certificados Bursátiles en circulación.
- b) Para concurrir a las asambleas, los Tenedores deberán depositar sus títulos, o certificados de depósito expedidos por una institución para el depósito de valores, en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder.
- c) Las Asambleas se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, ubicado en Hamburgo N° 192, piso 2. Colonia Juárez, 06600 México D.F., o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.
- d) Salvo por lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

## **X. TÍTULOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES**

Los títulos correspondientes de los Certificados Bursátiles estarán depositados en la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

## XI. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN

El Fideicomitente ha solicitado a Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. la calificación de los Certificados Bursátiles.

La calificación, por definición, es la opinión de la Agencia Calificadora acerca del nivel de riesgo crediticio (oportunidad en el pago y cumplimiento) asociados con los Certificados Bursátiles. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reciban los pagos que les corresponden en las fechas determinadas para la realización de dichos pagos.

### **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A:**

**Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxAAA"**, es decir que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

**Calificación otorgada por Moody's México, S.A. de C.V.: "Aaa.mx"**, es decir, las emisiones calificadas "Aaa.mx" muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)"**, es decir la más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

### **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B:**

**Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxA+"**, es decir la deuda tiene una fuerte capacidad de pago tanto de intereses como de principal, aún cuando es más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "A+(mex)"**, es decir una alta calidad crediticia. Corresponde a una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

**XII. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA**

<b>INSTITUCIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>
<b><i>Fideicomitente:</i></b> Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Concepción Borjón Shears Amelia del Castillo Díaz	Director Control y Gestión Información Sub-director Crédito Hipotecario
<b><i>Fiduciario:</i></b> Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Luis Enrique Estrada Rivero Alfonso Henkel Hernández	Delegado Fiduciario Delegado Fiduciario
<b><i>Intermediario Colocador:</i></b> Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Arturo Monroy Ballesteros Paulina González Pardo	Director de Banca de Inversión Analista de Banca de Inversión
<b><i>Representante Común:</i></b> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Zermeño Inclán y/o Fernando J. Vizcaya Ramos	Director Fiduciario Director Fiduciario
<b><i>Despacho Externo de Abogados:</i></b> Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes	Patricio Trad Cepeda	Socio
<b><i>Agencias Calificadoras:</i></b> Fitch México, S.A. de C.V. Moody's México, S.A. de C.V. Standard & Poor's, S.A. de C.V.	Rogelio Argüelles Carlos Maymí María Tapia	Director Structured Finance Vice President Senior Credit Officer Director Asociado

### XIII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

#### XIII.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

#### XIII.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.

### **XIII.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.

### **XIII.4. Constancias.**

- a) El Fiduciario emitirá una o más Constancias, 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.

### **XIII.5. Cuentas.**

#### **XIII.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.

#### **XIII.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.

#### **XIII.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.

### **XIII.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.

### **XIII.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.

### **XIII.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 Período 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 a el 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 Período 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.

### **XIII.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 de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie B 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,

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 (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) 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.

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) de 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.

### **XIII.10. Gastos Mensuales.**

Los Gastos Mensuales son los gastos correspondientes a un Período 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.

### **XIII.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.**

### **XIII.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.

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

##### **XIV.1 Objeto del Contrato de Cesión.**

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, Banorte afectará, aportará, cederá y transmitirá al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que se identifican en forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Fiduciario adquirirá los Créditos Hipotecarios, así como la titularidad de todos y cada uno de los derechos que les corresponden junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan, de conformidad con los términos y condiciones estipulados en el Contrato de Cesión.

Banorte será responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios (incluyendo sin limitación, los gastos notariales, de notificación y registro, en su caso).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, Banorte sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y la única responsabilidad de Banorte es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que Banorte reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la contraprestación, según se establece en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión.

Banorte se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza en el que se nombre al Fiduciario como beneficiario del 100% bajo las pólizas de los Seguros que correspondan a los Créditos Hipotecarios.

Banorte reconoce que cualquier cantidad correspondiente a la Cobranza que en la Fecha de Cierre o a partir de ésta sea depositada en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, es de la exclusiva propiedad del Fiduciario, para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario: (i) no asume responsabilidad alguna derivada de la obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Créditos Hipotecarios; ni (ii) asume responsabilidad alguna derivada de que los Créditos Hipotecarios no cumplan con las declaraciones hechas por Banorte en los términos del Contrato de Cesión o posteriormente.

El Fiduciario expresamente acepta y reconoce la cesión, así como el ser titular a partir de la fecha de todos los derechos y obligaciones que tenía el Cedente hasta esta fecha respecto de los Créditos Hipotecarios.

##### **XIV.2 Contraprestación.**

Como contraprestación por la cesión prevista en el Contrato de Cesión, Banorte tiene derecho a recibir el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más las Constancias.

##### **XIV.3 Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales.**

Banorte hará la entrega virtual y jurídica de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a los Créditos Hipotecarios relacionados en el Anexo "B" del Contrato de Cesión en favor del Fiduciario. En base a dicha entrega, el Fiduciario llevará a cabo la entrega virtual y jurídica de los mismos al Administrador, según corresponda, para efectos del depósito que a continuación se describe.

El Fiduciario designa al Administrador como depositario de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales, según corresponda, en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración. El Administrador acepta dicho encargo de acuerdo a los términos del Contrato de Cesión

y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El Administrador, mantendrá los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones o en aquéllas otras que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos, en cualquier caso, el Administrador deberá notificar al Fiduciario la ubicación física de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión y en caso de que se planea cambiar la ubicación de los mismos, el Administrador deberá notificar al Fiduciario sobre la nueva ubicación con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicho cambio de ubicación se lleve a cabo. El Fiduciario, el Representante Común, y sus respectivos agentes y asesores, tendrán acceso a los Expedientes de Crédito y a cualquier Documento Adicional en cualquier momento durante días y horas hábiles, siempre y cuando hayan avisado de su visita por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. De la misma manera, el Administrador otorgará acceso a los Expedientes de Crédito a cualquier autoridad legitimada al efecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos y formalidades previstas en la ley.

El Fiduciario y el Representante Común no tendrán la responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, ni si su texto es correcto, ni si las firmas originales que aparecen en los documentos corresponden a los firmantes, ni si las partes que celebraron dicho acto contaban al momento de su celebración con las facultades suficientes para ello. Salvo por lo previsto en la legislación aplicable, el Fiduciario y el Representante Común tampoco tendrán la responsabilidad de verificar si la Hipoteca fue otorgada y registrada de conformidad con la legislación aplicable vigente, ni sobre la validez de la cesión de los derechos al Fidelcomiso, ni de la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni por ninguna otra responsabilidad que no haya quedado expresamente aceptada en el Contrato de Cesión.

#### **XIV.4 Declaraciones de Banorte con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad.**

(a) Banorte, declara bajo protesta de decir verdad, para beneficio del Fiduciario y del Representante Común (por cuenta de los Tenedores), que en la Fecha de Corte, en la fecha de celebración del Contrato de Cesión y hasta la Fecha de Cierre:

1. Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, y Banorte era el único y legítimo titular del beneficio de los Seguros, los que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario en los términos de la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.
2. La descripción de los Créditos Hipotecarios en el Anexo "B" del Contrato de Cesión contiene el Saldo Insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos créditos, que concuerda en su totalidad con la información contenida en los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno.
3. La información que Banorte ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Deudor Hipotecario o tercero con respecto a su Crédito Hipotecario.
4. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.
5. Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentran

denominados en Pesos. Los Créditos Hipotecarios corresponden a la descripción que de ellos se hace en el Anexo "B" del Contrato de Cesión.

6. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente registradas en el registro público de la propiedad que corresponde a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituyen un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.
7. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen, son legítimas y son válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y, al momento de celebración del contrato que documenta cada uno de dichos créditos el notario público respectivo verificó que el Deudor Hipotecario respectivo estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.
8. Todas las obligaciones del Cedente, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios, han sido cumplidas en su totalidad de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Cedente pendiente de cumplimiento.
9. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Cedente, no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas y los Inmuebles han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Cedente, por lo que el Fiduciario no asume obligación alguna en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles.
10. A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
11. A la fecha del Contrato de Cesión, no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos créditos.
12. No se han (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario como resultado de una reestructuración por falta de pago o morosidad, (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.
13. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca.
14. Bajo sus términos, ningún Crédito Hipotecario otorga explícitamente al Deudor Hipotecario respectivo el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni

sujeterá dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que la legislación aplicable pueda establecer.

15. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
16. Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.
17. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a treinta (15) años y ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene una fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarlos.
18. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo Insoluto de principal no menor a \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.).
19. Al momento de la cesión: La razón crédito, respecto al valor del Inmueble, en el momento de la cesión de cada Crédito Hipotecario, no es mayor al 70% (setenta por ciento) considerando los anticipos de pago que proporcione el acreditado. Los créditos que en su razón de crédito, respecto al valor de la vivienda, al momento de la cesión de cada Crédito Hipotecario, fue igual o inferior al 70% (setenta por ciento) se exceptúan de contar con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento.
20. Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario, Banorte llevó a cabo una evaluación de los ingresos mensuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho deudor verificadas por Banorte fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas vigentes en ese momento.
21. Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa de interés fija.
22. Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente, por lo que ninguno de ellos tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario.
23. A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil o que haya celebrado algún acto en fraude de acreedores.
24. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Cesión con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes y conforme a las políticas de crédito de Banorte que han estado vigentes de tiempo en tiempo.
25. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
26. El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México.
27. Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre

Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.

- 28 A la Fecha de Cierre, no tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.
- 29 A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
- 30 A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, Inundaciones, huracanes u otros.
- 31 Cada Inmueble cuenta con un Seguro vigente y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratados con una Aseguradora.
- 32 Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.
- 33 La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
- 34 La cesión de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y el beneficio de los Seguros al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión, constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible a favor del Fiduciario, y otorgará al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
- 35 Cada uno de los Créditos Hipotecarios que se ceden al Fiduciario, está garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de un estado o entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el registro público de la propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, así como las demás partes en el Contrato de Cesión aceptan y reconocen que el Fiduciario no asume responsabilidad alguna derivada de la obligatoriedad, validez, existencia, exigibilidad, valor o legitimidad de los Créditos Hipotecarios; ni asume responsabilidad alguna derivada de que los Créditos Hipotecarios no cumplan con las declaraciones hechas por Banorte en los términos del Contrato de Cesión o posteriormente.

(b) Banorte responderá ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, y ante el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, del cumplimiento de las declaraciones hechas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión con respecto de cada Crédito Hipotecario únicamente en la forma descrita en los incisos (c) (d) y (e) siguientes.

(c) En el caso de que el Fiduciario, el Representante Común, Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, el Fiduciario podrá exigir que Banorte reemplace el Crédito no Elegible o si dicho reemplazo no es posible, que Banorte reembolse la parte proporcional de la contraprestación pagada por el monto que se especifica en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión. Las partes del Contrato de Cesión reconocen que el reemplazo del o los Créditos no Elegibles o el reembolso de la parte proporcional de la contraprestación que corresponda al o los Créditos no Elegibles son las únicas consecuencias posibles para el caso de un incumplimiento de las declaraciones hechas por Banorte en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración y ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni los Tenedores, ni el Administrador, en su caso, tendrán derecho a acción, recurso o reclamación distinta a la prevista en dicha Cláusula.

En el caso de que se identifique un Crédito no Elegible y se lleve a cabo su reemplazo, las cantidades que Banorte hubiera podido recibir a partir de la Fecha de Cierre con respecto a dicho Crédito no Elegible serán para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso como única pena convencional por el incumplimiento de las declaraciones establecidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.

(d) En el supuesto que el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, lo notificarán por escrito al Fiduciario, (con copia al Representante Común) a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en el que tengan conocimiento de dicha circunstancia. Cuando reciba el aviso de que un Crédito no Elegible ha sido identificado, Banorte tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho Crédito no Elegible. En caso de que se reciba más de un aviso con respecto a un Crédito no Elegible, el primer aviso que se reciba será usado para determinar los plazos aquí establecidos.

(e) En el supuesto de que Banorte reciba un aviso de acuerdo al párrafo anterior y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, Banorte tendrá la obligación de llevar a cabo el reemplazo del Crédito no Elegible o, si dicho reemplazo no es posible, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho crédito de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión.

#### **XIV. 5 Reemplazo de Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos; Reembolso de contraprestación por Créditos no Elegibles.**

(a) El reemplazo de un Crédito no Elegible o un Crédito Hipotecario Vencido (según el Fideicomitente ejerza o no el derecho que se establece en su favor en la Cláusula 5.1 Inciso c) del Contrato de Administración y en la Cláusula Séptima del Contrato de Cesión o, en su caso, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Quinta inciso (d) del presente Contrato o en caso de ser un Crédito Vencido cuando el fideicomitente así lo disponga.

Siempre que se reemplacen Créditos Hipotecarios Vencidos o Créditos no Elegibles por créditos que los sustituyan deberá procurarse mantener la misma distribución geográfica con la que cuentan los Créditos Hipotecarios a la fecha de firma del presente Contrato y en todo caso, no podrán variarse por entidad federativa de los México, en porcentajes mayores a los que se señalan en el Anexo "F" del Contrato de Cesión. Asimismo, podrán reemplazarse Créditos Hipotecarios hasta en tanto el saldo combinado en la Fecha de Cierre de dichos Créditos Hipotecarios sea igual o menor del 20% (veinte por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre.

En todos los casos, cualquier crédito que reemplace algún Crédito Hipotecario Vencido o Crédito No Elegible:

- (I) deberá tener un Saldo Insoluto de principal y una amortización mensual, en cada caso, igual o mayor al Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que reemplaza;
- (II) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la vigencia del Crédito Hipotecario con plazo de vencimiento mayor que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento de la nueva cesión,
- (III) deberá tener una tasa de Interés igual o mayor a la del Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que reemplaza,
- (iv) deberá estar al corriente en todos sus pagos durante los 6 (seis) meses anteriores a aquél en que se celebre el Contrato de Cesión Adicional por virtud del cual se ceda al Fiduciario del Fideicomiso;
- (v) deberá cumplir con todas las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión;
- (vi) deberá permanecer con las mismas condiciones y términos desde que fue originado, sin haber sido reestructurado en ningún momento desde su originación; y
- (vii) deberá mantener una razón entre saldo insoluto y el valor del inmueble financiado e igual o menor que la correspondiente al Crédito Hipotecario Vencido o Crédito no Elegible que se pretende reemplazar.

El Fiduciario solo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas en este párrafo y se cumplen además todas las condiciones descritas en el párrafo siguiente.

(b) Para formalizar el reemplazo de un Crédito no Elegible o de un Crédito Hipotecario Vencido y la cesión de un nuevo crédito al Patrimonio del Fideicomiso, Banorte deberá formalizar la cesión del nuevo crédito hipotecario mediante la entrega al Fiduciario, en la fecha de sustitución de:

- (i) un Contrato de Cesión Adicional en la forma del **Anexo "C"** del Contrato de Cesión con respecto al nuevo crédito hipotecario debidamente celebrado ante notario público por un representante legal debidamente apoderado de Banorte con facultades suficientes. Banorte deberá entregar evidencia del cumplimiento de los requisitos que para realizar la cesión del nuevo crédito hipotecario exija la legislación aplicable,
- (ii) una certificación en la forma del **Anexo "D"** del Contrato de Cesión, suscrita por un representante legal debidamente apoderado de Banorte señalando que el nuevo crédito hipotecario cumple, en la fecha de sustitución, con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y las condiciones establecidas en el inciso (a) de la Cláusula Sexta de dicho contrato,
- (iii) una enmienda al **Anexo "B"** del Contrato de Cesión, según corresponda, en el que se elimine la información del Crédito no Elegible y se adicione la información correspondiente al nuevo crédito hipotecario,
- (iv) el Expediente de Crédito correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario, que cumpla con los requisitos señalados en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión, el cual será recibido por el Administrador, y
- (v) un endoso firmado por Banorte o el Administrador con la Aseguradora respectiva y el Fiduciario por medio del cual se incluya al Fiduciario, en dicha calidad conforme al Contrato de Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario.

(c) Tan pronto como el Fiduciario constate que se han cumplido las condiciones y entregado los documentos señalados en el párrafo anterior, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales en la forma del Anexo "C" del Contrato de Cesión mediante el cual transmitirá la titularidad del o los Créditos no Elegibles a Banorte, y (ii) autorizará por escrito al Administrador para que entregue a Banorte el o los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales que correspondan al o los Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

(d) Todos los flujos relacionados con un Crédito no Elegible o un Crédito Hipotecario Vencido que sea reemplazado serán para beneficio de Banorte a partir de la fecha en que surta efectos entre las partes la cesión de dicho crédito. A partir de dicha fecha todos los pagos relacionados con el nuevo Crédito Hipotecario serán propiedad del Fiduciario y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Para el caso de que Banorte no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión, Banorte deberá rembolsar al Patrimonio del Fideicomiso la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no Elegible en la Fecha de Cierre, con tal propósito Banorte deberá pagar al Fiduciario una cantidad equivalente al Saldo Insoluto de Principal del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible, en su caso. El saldo de la(s) Constancia(s) emitida a favor de Banorte no será modificado en forma alguna. El pago que se hará será en efectivo mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil en que vence el plazo indicado en el Inciso (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesión. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que Banorte le solicite para acreditar la cesión de los derechos sobre el Crédito no Elegible y liberará del depósito el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes. El monto recibido por un reembolso será contabilizado como parte de la Cobranza bajo el Contrato de Administración.

(f) Los gastos que se generen por el reemplazo o reembolso de Créditos no Elegibles o Créditos Hipotecarios Vencidos correrán exclusivamente a cargo de Banorte.

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

### **XV.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.

### **XV.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 substituya, 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.

### **XV.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.

#### **XV.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)

décimales decimales respectivamente), el saldo inicial del período 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.

#### **XV.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.

## **XV.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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 establezca 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.

#### **XV.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 Período 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 Período 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.

#### **XV.11. Seguros.**

##### **XV.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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 el 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.

#### **XV.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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 sustitución 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.

#### **XV.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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 Fidelcomiso 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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 Fidelcomiso, 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.

#### **XV.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.

#### **XV.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 substitución del Administrador en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración.

#### **XV.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.

## XVI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

La información respecto de los Créditos Hipotecarios contenida en el presente Suplemento se elaboró con base en la información financiera a la Fecha de Corte, es decir, la información arrojada al 8 de diciembre de 2006.

La cartera de Créditos Hipotecarios a bursatilizar a la Fecha de Corte de la primera colocación se integraba con 3,931 Créditos Hipotecarios con un saldo insoluto total de \$2,068,106,281.93 (dos mil sesenta y ocho millones ciento seis mil doscientos ochenta y un pesos 93/100 M.N.).

La restante información contenida en el presente Suplemento respecto de los Créditos Hipotecarios objeto de la presente operación no presenta variaciones significativas o relevantes.

El comportamiento de los Créditos Hipotecarios correspondientes a todas las emisiones al amparo del Programa, se encuentran publicados en la página de Banorte en la siguiente dirección:  
[www.banorte.com](http://www.banorte.com)

## XVII. PERSONAS RESPONSABLES

*"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de sus respectivas funciones, prepararon la información relativa a la Emisión contenida en el presente Suplemento, 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 Suplemento 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

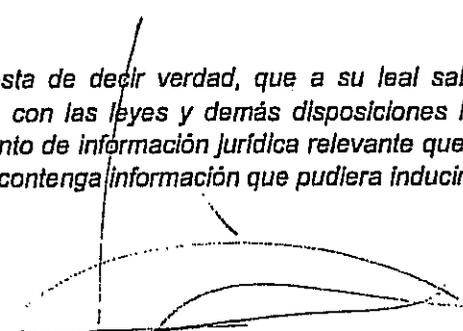
*"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, así como participado en la definición 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 Suplemento 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 Monroy 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.