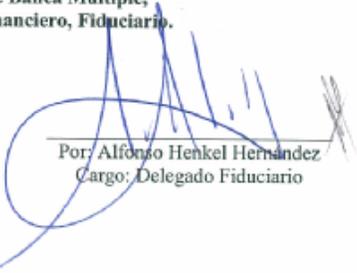


PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

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

**Banco InveX, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
InveX Grupo Financiero, Fiduciario.**


Por: Luis Enrique Estrada Rivero
Cargo: Delegado Fiduciario


Por: Alfonso Henkel Hernández
Cargo: Delegado Fiduciario



Fincasa Hipotecaria, S.A. de
C.V. Sociedad Financiera de
Objeto Limitado,
Ixe Grupo Financiero
FIDEICOMITENTE



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Sociedad Hipotecaria Federal,
S.N.C.,
Institución de Banca de
Desarrollo
GARANTE



Banco InveX, S.A., Institución
de Banca Múltiple, InveX Grupo
Financiero
FIDUCIARIO

Banco InveX, S.A. Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, Fiduciario actuará como Fiduciario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, cuyas características específicas serán descritas en el suplemento correspondiente de cada Colocación.

**PROGRAMA NO REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
PREFERENTES**

**POR UN MONTO DE HASTA \$1,000'000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100)
M.N. O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN.**

Bajo el presente Programa, se contempla una sola emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes”), para lo cual se realizará una colocación inicial y una o varias colocaciones adicionales, con las mismas características de la colocación inicial hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión, registro y liquidación, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), entre otras características, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cada colocación, serán acordados en el momento de cada colocación y se contendrán en el suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán denominados en unidades de inversión (“UDIs”). Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán denominados como “BORHIS” (Bonos Respaldados por Hipotecas).

Fiduciario Emisor: Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, Fiduciario.

Clave de Pizarra: FCASACB 06U

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

Patrimonio Fideicomitado: Se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Patrimonio Fideicomitado que se describan en el suplemento correspondiente, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Fines del Fideicomiso: La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los Créditos Hipotecarios y los Derechos de Crédito Fideicomitados que se identifican en forma individual en el Contrato de Cesión y en los Contratos de Cesiones Adicionales, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, con el fin de respaldar la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y su colocación entre el gran público inversionista.

Monto Total Autorizado del Programa:	\$1,000'000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100) M.N. o su equivalente en UDIs.
Vigencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes tendrá una vigencia de tres años a partir de la autorización del mismo por la CNBV. El Programa no es de carácter revolvente.
Fideicomitente:	Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero
Denominación:	UDIs.
Valor Nominal:	El valor nominal inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes será de 100 (Cien) UDIs cada uno y se irá ajustando durante el plazo en que esté vigente la Emisión, como resultado de descontar al valor nominal inicial las amortizaciones de principal que se hayan realizado hasta el momento en que se determine el valor nominal.
Tasa de Interés:	Se fijará la tasa de interés anual bruta para toda la Emisión de acuerdo a la tasa que se determine en la primera colocación, y ésta se mantendrá durante toda la vigencia de la Emisión.
Fecha de Pago de Intereses:	Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán pagados el día 25 de cada mes calendario de cada año durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.
Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:	Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán respectivamente, en la Fecha de Pago de Intereses y en la Fecha de Vencimiento, en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega de las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica o contra la entrega del título mismo, según sea el caso. El Fiduciario entregará al Representante Común, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación al en que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.
Amortización:	En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores Preferentes el saldo insoluto principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. Antes de dicha Fecha de Vencimiento, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán pagar, en cada Fecha de Pago, Amortización Anticipada de Principal y

Amortización Adicional Anticipada de Principal sin tener que pagar prima por prepago alguna.

Amortización Anticipada de Principal: En cada Fecha de Pago, el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del saldo de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos. La Amortización Anticipada de Principal estará integrada por el monto en UDIs que resulte de sumar todas las cantidades que por concepto de pago de principal sean cobradas por la Administradora derivadas de los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago. Dichas cantidades incluyen: (a) pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios, (b) amortizaciones anticipadas, parciales o totales, bajo los Créditos Hipotecarios, (c) el pago de cantidades vencidas de principal bajo los Créditos Hipotecarios, (d) cualquier Producto Neto de Liquidación, (e) el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, (f) cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento, (g) cualquier cantidad recuperada mediante la reclamación de los Seguros sobre las Viviendas, (h) cualquier otra cantidad que por concepto de pago de principal de los Créditos Hipotecarios sean cobradas por la Administradora.

Amortización Adicional Anticipada de Principal:

Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y hayan transcurrido más de 120 (ciento veinte) días naturales sin que el Fiduciario haya realizado alguna colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario deberá efectuar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos.

Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios:

Se integra por las siguientes cantidades que se mantendrán en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios (i) un monto equivalente hasta por el 20% (veinte por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, y (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Fecha de Reapertura de la Emisión,

cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, salvo en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal.

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores Preferentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, únicamente con respecto al reembolso del saldo insoluto de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Fideicomisarios en Segundo Lugar:

El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios permitidos.

Fideicomisarios en Tercer Lugar:

La Fideicomitente, o cualquier otro Tenedor de las Constancias o sus cesionarios según sea el caso.

Constancias:

Documento que emitirá el Fiduciario, para su entrega a la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso, y que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Acto Constitutivo:

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes denominados BORHIs al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y conforme al título que documente cada una de dichas colocaciones y cumpliendo las características relativas a un BORHI.

Depositario:

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

Derechos que confieren a los Tenedores Preferentes:

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

Garantía Financiera:

El Garante Financiero otorga una cobertura destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes al amparo del Programa, conforme a las reglas establecidas en el contrato de garantía respectivo.

Garantía de Pago por Incumplimiento:

Significa, aquélla garantía de pago otorgada por el Garante del Crédito a la Vivienda respecto de cada Crédito Hipotecario, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a cubrir al Fiduciario, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el porcentaje de cobertura aplicable que se establece en

los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos

Seguro de Crédito a la Vivienda:

Significa, la garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho seguro y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

Cobertura de Flujos:

La obligación de pago a cargo de SHF en relación con la variación que pueda presentarse entre el incremento/decremento del valor de la UDI y la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario. Para tal efecto el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, celebrará un contrato de intercambio de flujos con SHF.

Precio de Colocación:

Será determinado en cada Colocación de acuerdo a la tasa de interés de la Emisión, a las condiciones prevalecientes en el mercado en ese momento, y a las posturas que se reciban de los participantes de cada subasta.

Fecha de Colocación:

Significa, la fecha en que se realice la colocación inicial o alguna reapertura de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, de conformidad con el suplemento respectivo.

Fecha de Colocación Inicial:

Significa, la fecha en que se realice la colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, de conformidad con el suplemento.

Fecha de Retiro:

Significa, la fecha que sea un Día Hábil antes de cada Fecha de Pago en la cual el Fiduciario retirará de la Cuenta General y abonará en la cuenta que al efecto le haya indicado por escrito la Administradora, el monto solicitado por esta última para cubrir los Pagos Preferentes. La Administradora deberá notificar al Fiduciario junto con el Reporte de Cobranza el monto y detalle de los Pagos Preferentes.

Régimen Fiscal:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se encuentra sujeta (i) para las personas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (ii) para las personas residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de

la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión 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.

Representante Común:

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

Responsabilidad de Pago:

El Patrimonio Fideicomitido es la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS

	
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero	Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el número 2362-4.15-2006-017 en el Registro Nacional de Valores y serán objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

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

México, D.F. a 12 de octubre de 2006.

El presente Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores Conjuntos y también podrá consultarse en Internet en la página www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx; en la página de Internet de la Fideicomitente www.ixe.com.mx y www.fincasa.com.mx, así como en la página del Fiduciario www.invex.com.mx.
Autorización para su publicación CNBV No. 153/516062/2006 de fecha 9 de octubre de 2006

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, LA FIDEICOMITENTE, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS, EL

REPRESENTANTE COMÚN Y LA ADMINISTRADORA, O EL ADMINISTRADOR SUSTITUTO, EN SU CASO NO TENDRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES, LOS TENEDORES PREFERENTES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR, LA SOLVENCIA DEL FIDUCIARIO O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO DE COLOCACIÓN O EN SUS SUPLEMENTOS, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	12
1.	Glosario de Términos y Definiciones	12
2.	Resumen Ejecutivo.....	35
3.	Factores de Riesgo.....	37
4.	Otros Valores.....	49
5.	Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	50
6.	Documentos de carácter público	51
II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	52
III.	EL PROGRAMA	61
1.	Características del Programa	61
2.	Destino de los Fondos.....	69
3.	Plan de Distribución	70
4.	Gastos Relacionados con el establecimiento del Programa.....	71
5.	Funciones del Representante Común	72
6.	Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta	75
IV.	EXTRACTO DEL FIDEICOMISO.....	76
1.	Partes del Fideicomiso	76
2.	Fines del Fideicomiso.....	76
3.	Patrimonio Fideicomitado.....	76
4.	Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios.....	77
5.	Reemplazo de Créditos No Elegibles.	84
6.	Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.....	84
7.	Administración de recursos y depósito de los Expedientes de Crédito.	85
8.	Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes; Prepago Voluntario.....	85
9.	Prelación de Pagos.	86
10.	Representante Común.	88

11.	Asamblea de Tenedores Preferentes.....	88
12.	Obligaciones de la Fideicomitente.....	90
V.	FIDEICOMITENTE.....	95
1.	Historia y Desarrollo de la Fideicomitente.....	95
2.	Descripción del Negocio.....	96
2.1	Actividad Principal.....	97
2.2	Canales de Distribución.....	102
2.3	Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.....	102
2.4	Principales Clientes.....	104
2.5	Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	105
2.6	Recursos Humanos.....	106
2.7	Desempeño Ambiental.....	106
2.8	Información de Mercado.....	106
2.9	Estructura Corporativa.....	107
2.10	Descripción de Principales Activos.....	107
2.11	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	107
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE.....	108
1.	Información Financiera Seleccionada.....	108
3.	Informe de Créditos Relevantes.....	112
4.	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Fideicomitente.....	113
4.1	Resultados de la Operación.....	113
4.2	Eventos Relevantes, situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	113
4.3	Control Interno.....	115
5.	Estimaciones Contables Críticas.....	117
VII.	ADMINISTRACIÓN DE LA FIDEICOMITENTE.....	118
1.	Auditores Externos.....	118
2.	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	118
3.	Administradores y Accionistas.....	118
VIII.	ANEXOS.....	¡Error! Marcador no definido.
1.	Estados Financieros e Informe del Comisario.....	A-1
2.	Opinión Legal.....	A-2
3.	Contrato de Fideicomiso.....	A-3

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier

declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario o por cualquier otra institución que en su caso funja como fiduciario o como representante común, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa e Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

“Administradora”	Significa, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, en su carácter de Administradora de conformidad con el Contrato de Administración.
“Administrador Substituto”	Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, quien sustituirá a la Administradora en el caso en que se presente una Causa de Terminación (según dicho término se define en el Contrato de Administración). En caso de que por cualquier razón Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado no pueda actuar como Administrador Substituto, el nombramiento de un nuevo Administrador Substituto deberá ser aprobado por el Representante Común, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Aforo de Reapertura”	Significa para cada Fecha de Reapertura el nivel de aforo que en su caso determinen las Agencias Calificadoras de conformidad con la Cláusula Décima inciso (c) subinciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, para mantener la calificación más alta en escala local; en la inteligencia que el Aforo de Reapertura no podrá ser menor a lo que resulte mayor entre 1.5% y el Porcentaje de Aforo en la Fecha de Reapertura de la Emisión.
“Agencias Calificadoras”	Significa, Standard & Poor’s, 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 Fiduciarios Preferentes.
“Amortización Adicional Anticipada de Principal”	Significa, en cualquier Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Amortización Anticipada de Principal”	Significa, en cada Fecha de Pago, las amortizaciones parciales anticipadas del saldo de principal de los Certificados Bursátiles

Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

La Amortización Anticipada de Principal estará integrada por el monto en UDIs que resulte de sumar todas las cantidades que por concepto de pago de principal sean cobradas por la Administradora derivadas de los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago. Dichas cantidades incluyen: (a) pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios, (b) amortizaciones anticipadas, parciales o totales, bajo los Créditos Hipotecarios, (c) el pago de cantidades vencidas de principal bajo los Créditos Hipotecarios, (d) cualquier Producto Neto de Liquidación, (e) el pago de cualquier Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, (f) cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento, (g) cualquier cantidad recuperada mediante la reclamación de los Seguros sobre las Viviendas, (h) cualquier otra cantidad que por concepto de pago de principal de los Créditos Hipotecarios sean cobradas por la Administradora.

“Amortización Inicial Anticipada de Principal”

Significa, las diferencias que pudieren existir entre el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte que corresponda y el saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cesión correspondiente.

“Aportación Base”

Significa, el monto en pesos necesario que deberá ser aportado por la Fideicomitente en la Fecha de Cesión inicial para que el Fiduciario pague a SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesión) una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión.

“Aportación Base para Reaperturas”

Significa, el monto en pesos que deberá, en su caso, aportar la Fideicomitente en la fecha de celebración del Contrato de Cesiones Adicionales para que el Fiduciario pague a SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesiones Adicionales) una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesiones Adicionales

“Aportación por Colocación Bajo Par”

Significa, el monto que deberá ser aportado por la Fideicomitente, en la Fecha de Emisión o Fecha de Reapertura de la Emisión según corresponda, para que el Importe de la Colocación sea igual al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en dicha Colocación en caso de que en una Colocación el Importe de la Colocación resulte inferior al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Aseguradora”

Significa, con respecto a los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios, la o las instituciones de seguros autorizadas que otorgan las coberturas a cada uno de los riesgos, y que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros y en el caso de que la Administradora decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros, previa notificación al Representante Común.

“BMV”

Significa, la “BOLSA MEXICANA DE VALORES”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

“BORHIS”

Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos al efecto por la SHF.

“Cantidades Excluidas”

Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente cobrada y recibida por o a cuenta de la Administradora con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados con relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada antes de (y sin incluir) la Fecha de Corte y (v) las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado a la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión.

“Cantidades Incluidas”

Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada por los Clientes con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (e incluyendo) la Fecha de Corte, con excepción de las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado a la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión,

incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte con relación a montos de principal vencidos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Inmueble Adjudicado o parte del mismo pagada en o después de la Fecha de Corte.

“Causa de Vencimiento Anticipado”

Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes”

Significa, los certificados bursátiles fiduciarios preferentes que emitirá el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitido de conformidad con los artículos 61, 64 y demás aplicables de la LMV para su colocación entre el público inversionista, en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso.

“Clientes”

Significa, toda persona física que con carácter de acreditada ha recibido un Crédito Hipotecario de la Fideicomitente, mediante la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

“Comisión por Administración”

Significa, la contraprestación que la Administradora o, en su caso, el Administrador Sustituto, tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

“CNBV”

Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobertura de Flujos”

Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que se celebrará entre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y el Otorgante de la Cobertura de Flujos, con el objeto de cubrir las diferencias que pudieren existir en flujos derivadas del incremento o decremento del valor de la UDI en

relación con la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario.

“Cobranza”

Significa, con respecto a todos los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta de la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) en cada Período de Cobranza.

“Colocación”

Significa, la distribución mediante la oferta pública y venta entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fiduciario conforme a la Emisión, e incluye tanto a la primera Colocación como las Reaperturas de la Emisión.

“Constancias”

Significa, las constancias que acrediten a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, incluyendo el derecho de recibir la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio Fideicomitado, después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, las cantidades adeudadas a la SHF, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso y los Documentos del Fideicomiso.

“Contrato de Administración”

Significa, el contrato de administración y comisión mercantil que celebrarán la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) y el Fiduciario conforme lo establecido en el inciso k) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, para que la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) lleve a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados.

“Contrato de Apertura de Crédito”

Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por la Fideicomitente con los Clientes para documentar el otorgamiento de un Crédito Hipotecario.

“Contrato de Cesión”

Significa, el contrato de cesión de derechos que celebrarán en escritura pública la Fideicomitente, como cedente y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, por medio del cual la Fideicomitente cederá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos que se identifiquen en dicho contrato.

“Contrato de Cesiones

Adicionales”	Significa, cada contrato de cesión de derechos que celebrarán en escritura pública la Fideicomitente como cedente y el Fiduciario como cesionario con la comparecencia del Representante Común por medio del cual la Fideicomitente cederá al Fiduciario, Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos y que se identificarán en cada uno de dichos contratos.
“Contrato de Colaboración”	significa, el contrato de colaboración entre la Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados
“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa, el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 563 que celebrarán la Fideicomitente y el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común para la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.
“Contrato de Depósito”	Significa, el contrato de depósito que celebrará la Depositaria y el Fiduciario conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso respecto de la guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario, para formar parte del Patrimonio Fideicomitado.
“Costo Real de FONDEO”	Significa, en cualquier Fecha de Pago, la cantidad que deberá calcular el Fiduciario, equivalente a la diferencia entre (i) el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes desde la Fecha de Reapertura de la Emisión que corresponda y hasta dicha Fecha de Pago, y (ii) el rendimiento total efectivamente recibido por la inversión de la Reserva de Costo de Acarreo en Inversiones Permitidas durante el mismo plazo.
“Crédito no Elegible”	Significa, un Crédito Hipotecario que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, o respecto del cual las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o en cualquier Contrato de Cesiones Adicionales no sean ciertas, veraces o correctas.
“Créditos Hipotecarios”	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que se identifican en el Contrato de Cesión, que cede la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento, incluyendo los Créditos

Hipotecarios Cofinanciados, así como los créditos con garantía hipotecaria que la Fideicomitente ceda al Fiduciario, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

“Créditos Hipotecarios Cofinanciados”

significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por la Fideicomitente y el Infonavit, donde el crédito otorgado por la Fideicomitente se identifica en el Contrato de Cesión y es cedido por la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado respectivo con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por SHF al Fideicomitente o el Infonavit al Deudor Hipotecario al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor de la Fideicomitente para garantizar el pago del crédito otorgado por la Fideicomitente al Deudor Hipotecario respectivo.

“Crédito Hipotecario Vencido”

Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) exista un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago (incluyendo, sin limitación, el pago de cualesquier cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por Cobertura de Flujos, en su caso) de más de 180 días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, (ii) si el Cliente en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso de acreedores, (iii) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Cliente tendiente a demandar el cobro de su Crédito Hipotecario o (iv) si a juicio de la Administradora se han cobrado al Cliente todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión.

“Crédito Hipotecario Vigente”

Significa, un Crédito Hipotecario que no sea un Crédito Hipotecario Vencido.

“Criterios de Elegibilidad”

Significa, aquellos requisitos y condiciones que deberán cumplir los Créditos Hipotecarios al momento de la celebración del

Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo, mismos que se describen en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y de los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Cuenta de Cobranza”

Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, en la que la Administradora (o el Administrador Substituto, en su caso) deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el inciso a) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General”

Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, a la cual se transferirán los recursos netos de la Cuenta de Cobranza, en los términos previstos en el inciso b) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios”

Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, para administrar las cantidades que constituyan el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

“Depositaria”

Significa, Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V., empresa con la que el Fiduciario contratará los servicios de guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario.

“Derechos de Crédito”

Significa, conjuntamente, (i) los Créditos Hipotecarios y todos sus frutos y productos, incluyendo sin limitación, la totalidad de los derechos al cobro de la totalidad de las cantidades pagaderas a la Fideicomitente conforme a los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, las Hipotecas y demás garantías accesorias derivados de los Créditos Hipotecarios, (ii) los derechos derivados del Contrato de Colaboración, (iii) la totalidad de los derechos de cobro y demás derechos derivados de los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, (iv) los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos, respecto de cada Crédito Hipotecario, y (v) los derechos derivados de los Seguros relacionados con los Créditos Hipotecarios. Lo anterior, en el entendido que la definición de “Derechos de Crédito” no incluye las Cantidades Excluidas.

“Derechos de Crédito Fideicomitidos”

Significa, todos los Derechos de Crédito cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Día Hábil”	Significa cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas las instituciones de crédito mexicanas conforme al calendario que anualmente publica la CNBV.
“Distribuciones”	Significa, cada uno de los pagos y/o transferencias que deberá realizar el Fiduciario en el orden de prelación y conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos del Fideicomiso”	Significa, conjunta e individualmente: (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) los Contratos de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales que celebren la Fideicomitente y el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, (iii) el Contrato de Administración, (iv) el Contrato de Administración, que en su caso celebre el Fiduciario con el Administrador Substituto, (v) el Contrato de Depósito, (vi) el contrato de intercambio de flujos que documente la Cobertura de Flujos que celebre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, con el Otorgante de la Cobertura de Flujos, (vii) el contrato de Garantía Financiera que celebre el Fiduciario con el Garante Financiero; y (viii) el Contrato de Colaboración y (ix) el presente Prospecto y cualesquier suplementos y demás documentos relacionados con la Emisión o con la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, todas las cantidades de efectivo recibidas por el Fiduciario, o por la Administradora o el Administrador Sustituto por cuenta y orden del Fiduciario conforme al Contrato de Administración, así como (A) Los provenientes del ejercicio de los Derechos de Crédito Fideicomitados derivados de (i) la Garantía Financiera, (ii) la Cobertura de Flujos, (iii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, (iv) los Seguros, (v) el Producto Neto de Liquidación, (vi) las cantidades que la Fideicomitente entregue al Fiduciario por concepto de Pago de Créditos no Elegibles no Reemplazados o por sustitución de Créditos Vencidos, y (vii) las demás cantidades en efectivo, que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, y (B) el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, y las cantidades en efectivo, en su caso, a que se refieren los incisos (j) y (g) de la Cláusula Octava del Fideicomiso.
“Efectivo Fideicomitado no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios”	Significa, el Efectivo Fideicomitado menos el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

“Emisión”

Significa, la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes llevada a cabo por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con los requisitos previstos por los artículos 85 al 89 y demás aplicables de la LMV. Lo anterior, en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán ser colocados entre el público inversionista en una o más Colocaciones. No obstante lo anterior, cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes resultantes de cualquier Reapertura de la Emisión formarán parte de la Emisión para todos los efectos a que haya lugar.

“Emisor”

Significa Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario actuando en carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

“Exceso de Margen Financiero”

Significa, en relación con la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio Fideicomitado, un excedente no menor a 2% (dos por ciento) que resulte de restar a la Tasa de Interés Neta ponderada promedio de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio Fideicomitado, la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Expedientes de Crédito”

Significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, el expediente de crédito que la Depositaria mantendrá conforme al Contrato de Depósito, que contiene, como mínimo: (a) el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Contrato de Apertura de Crédito y la Hipoteca (con todas sus modificaciones, en su caso); (b) la evidencia de inscripción de dicho testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, respecto de Créditos Hipotecarios de reciente otorgamiento (con antigüedad de no más de 360 (trescientos sesenta) días naturales) el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia certificada del certificado de gravámenes correspondiente, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que con motivo de la compraventa del Inmueble y/o la Hipoteca de que se trate, el fedatario público mencionado efectuó en tiempo y forma el primer y segundo aviso preventivo o cualquier otro documento similar de acuerdo con la legislación local aplicable, así como la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, una vez que el primer testimonio de inscripción sea liberado por el Registro Público respectivo, y sin que se exceda el plazo de 360 (trescientos sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que el Crédito Hipotecario de que se trate fue originado, el

mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente, y (c) el avalúo realizado sobre el Inmueble sobre el que se constituyó la Hipoteca, mismo que deberá: (i) satisfacer los requerimientos de la SHF, (ii) haber sido realizado por un valuator autorizado y, (iii) ser de fecha anterior a la autorización de la solicitud del Crédito Hipotecario respectivo.

“Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios”

Significa, respecto de la Colocación inicial, el 98.5%, y respecto de cada Fecha de Reapertura de la Emisión, el resultado de aplicar la siguiente fórmula expresado porcentualmente:

$$FAC = 1 - AR$$

Donde:

FAC = Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios

AR = Significa el Aforo de Reapertura.

“Fecha de Cesión”

Significa la fecha de celebración del Contrato de Cesión o la fecha de celebración de cada Contrato de Cesiones Adicionales.

“Fecha de Corte”

Significa, (i) para la primera Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el día 1 de septiembre de 2006, y (ii) con respecto a cada Reapertura de la Emisión, la fecha que se señale en el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo.

“Fecha de Determinación”

Significa, 3 Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, en la cual el Representante Común elaborará el Reporte de Distribución y determinará las Distribuciones a pagar en la siguiente Fecha de Pago conforme a la Prelación de Pagos que se establece en este Prospecto.

“Fecha de Emisión”

Significa, el 12 de octubre de 2006, que corresponde a la fecha de la primera Colocación.

“Fecha de Pago”

Significa, el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario, de cada año durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o, en caso de que no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente, comenzando el día 27 de noviembre de 2006 en la cual se realizarán las Distribuciones.

“Fechas de Reapertura de la Emisión”

Significa, cualquiera de las fechas (distintas de la Fecha de Emisión) en que se realice una Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en un período no mayor a tres años a partir de la Fecha de Emisión.

“Fecha de Retiro”	Significa, la fecha que sea un Día Hábil antes de cada Fecha de Pago, en la cual el Fiduciario retirará de la Cuenta General y abonará en la cuenta que al efecto le haya indicado por escrito la Administradora, el monto solicitado por esta última para cubrir los Pagos Preferentes. La Administradora deberá notificar al Fiduciario, al Garante Financiero y a SHF junto con el Reporte de Cobranza el monto y detalle de los Pagos Preferentes.
“Fecha Límite de Transferencia”	Significa, en relación a cada Fecha de Pago, tres (3) Días Hábiles después del último día calendario del Periodo de Cobranza inmediato anterior a esa Fecha de Pago.
“Fecha de Vencimiento”	Significa, el día doce (12) de abril del año dos mil cuarenta (2040).
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores Preferentes únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y los rendimientos que devenguen.
“Fideicomisarios en Segundo Lugar”	Significa, el Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios permitidos.
“Fideicomisarios en Tercer Lugar”	Significa, la Fideicomitente o cualquier otro Tenedor de las Constancias o sus cesionarios, según sea el caso.
“Fideicomitente”	Significa, FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, IXE GRUPO FINANCIERO.
“Fiduciario”	Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando precisamente en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios”	Significa, las siguientes cantidades que se mantendrán en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios (i) un monto equivalente hasta del 20% (veinte por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que deberá notificar al Fiduciario con anterioridad a la Fecha de la Emisión o de la Fecha de la Reapertura de la Emisión según sea el caso, (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en

la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión., en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Fideicomiso, (iii) la Aportación Base para Reapertura en cada celebración de un Contrato de Cesión Adicional,, y (iv) en su caso, la totalidad de la Aportación por Colocación Bajo Par en cada Fecha de Reapertura de la Emisión.

“FOVI”

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

“Garante del Crédito a la Vivienda”

Significa, SHF o cualquier otra sociedad o entidad financiera autorizada que otorgue a la Fideicomitente el Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento a la totalidad o parte de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario.

“Garante Financiero”

Significa SHF o cualquier otra sociedad o entidad financiera que otorgue la Garantía Financiera.

“Garantía Financiera”

Significa, la garantía destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, conforme al contrato de garantía respectivo.

“Garantía de Pago por Incumplimiento”

Significa, la garantía de pago otorgada por el Garante del Crédito a la Vivienda respecto de cada Crédito Hipotecario, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a cubrir al Fiduciario, la cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el porcentaje de cobertura aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“Gastos de Cobranza”

Significa, los gastos en que incurra la Administradora directamente derivados de la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación con el cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos, 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, (iv) todos los gastos necesarios para la enajenación de los Inmuebles Adjudicados y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación

del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Cliente respectivo no la haya solicitado.

“Gastos de Colocación”	Significa, los gastos derivados tanto de la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes como de las subsecuentes Colocaciones con motivo de las Reaperturas de la Emisión, mismos que serán pagados exclusivamente por la Fideicomitente con sus propios recursos.
“Gastos Mensuales”	Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación: (i) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, y (iv) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los numerales (i) a (viii) del inciso a) de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).
“Hipoteca”	Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios y que se cancelarán con el pago a la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios de conformidad con la Cláusula Sexta del Fideicomiso y, como consecuencia de dicha cancelación, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la Fideicomitente, de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, para garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Cliente en relación con un Crédito Hipotecario, conforme a dicho Contrato de Apertura de Crédito
“Importe de la Colocación”	Significa, respecto de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el producto total que se obtenga de dicha Colocación.
“Indeval”	Significa, la “S.D. Indeval”, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores
“Infonavit”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Inmueble” -----	Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Cliente ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.

“Inmuebles Adjudicados”	Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Fiduciario representado por la Administradora o el Administrador Sustituto y el Cliente en relación con un Crédito Hipotecario.
“INPC”	Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.
“Institución Depositaria”	Significa el Fiduciario o una institución de crédito mexicana de reconocido prestigio a nivel nacional o que sea filial de una institución financiera internacional de reconocido prestigio que tenga un capital social no menor al equivalente en Pesos moneda nacional de EUAS\$10’000,000.00 (Diez millones de dólares de los Estados Unidos de América 00/100) determinado con base a sus estados financieros de más reciente publicación.
“Intermediarios Colocadores Conjuntos”	Significan Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa e Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero
“Inversiones Permitidas”	Significa, inversiones en: (i) valores gubernamentales denominados en UDIs o en Pesos, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportes 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 S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México); 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 S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México), con fechas de vencimiento consistentes con los requerimientos de liquidez necesarios a efecto de poder cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos del Fideicomiso.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México” o “República Mexicana”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Aforo”

Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Donde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes
EFEN = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios
SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación
FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIs a una misma fecha

“Monto de Aforo Inicial”

significa, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo Inicial} = 0.015 \times (\text{SICHV})$$

Donde:

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIs a una misma fecha. En la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el Monto de Aforo deberá ser mayor o igual al Monto de Aforo Inicial

“Monto de Aforo Objetivo”

Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo Objetivo} = 0.03 \times (\text{SICHV})$$

Donde:

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes.

“Monto de Pago de Interés”

Significa, el monto de intereses pagaderos mensualmente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, calculado conforme a lo establecido en cada título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Monto de Reserva de Costo de Acarreo”

Significa, la cantidad en Pesos que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$2\% (\text{FONDO})$$

Donde:

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios

El porcentaje establecido en esta fórmula podrá ser revisado y en su caso modificado únicamente a la alza por las Agencias Calificadoras y/o el Garante Financiero en cada Reapertura de la Emisión.

“Monto Máximo de Reapertura” Significa, respecto de cualquier Reapertura de la Emisión, el monto máximo en UDIs de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que podrán ser materia de Colocación con motivo de dicha Reapertura de la Emisión, equivalente al resultado de multiplicar el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente, por 0.2 (cero punto dos). Lo anterior, siempre y cuando no se exceda el Monto Total Autorizado del Programa como resultado de dicha Reapertura.

“Monto Total Autorizado del Programa”

Significa el monto equivalente a \$1,000'000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100) M.N. o su equivalente en UDIs, según se establece en el oficio de autorización número 153/516062/2006, de fecha 9 de octubre de 2006 emitido por la CNBV.

“Notificación al Infonavit”

tendrá el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.

“Otorgante de la Cobertura De Flujos”

Significa la SHF o cualquier otra entidad financiera que otorgue al Fiduciario la Cobertura de Flujos.

“Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado”

significa el pago que debe realizar la Fideicomitente al Fiduciario, por un Crédito no Elegible que no pueda reemplazar, de conformidad con la Cláusula Décima Primera, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso.

“Pagos Preferentes”

Significa, aquellos conceptos que el Fiduciario deberá liquidar preferentemente en los términos del inciso (b) la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio Fideicomitado”

Significa, conjuntamente la totalidad de Derechos de Crédito Fideicomitados, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitado de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava de Contrato de Fideicomiso así como los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y por cuenta del Patrimonio Fideicomitado, durante la vigencia

del Fideicomiso, junto con todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente.

“Periodo de Cobranza”

Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el periodo que inicia el segundo día natural del mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago y concluye el primer día calendario del mes correspondiente a dicha Fecha de Pago durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido de que el primer Período de Cobranza iniciará en la Fecha de Corte y terminará el primer día del mes correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“Persona”

Significa, cualquier persona física o moral.

“Pesos”

Significa, la moneda de curso legal de México.

“Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo”

Significa, respecto del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, el plazo de 120 (ciento veinte) días naturales contados a partir de la fecha en que se obtengan los recursos en efectivo derivados de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Porcentaje de Aforo”

Significa, en la fecha que corresponda, el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$PAF = \frac{\text{Monto Aforo}}{SICHV}$$

Donde:

PAF = Porcentaje de Aforo

Monto de Aforo = el Monto de Aforo en la fecha que corresponda

SICHV= Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIs a una misma fecha.

“Precio de Cesión”

significa, la cantidad expresada en UDIs que por concepto de precio por la adquisición de Créditos Hipotecarios deberá pagar el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales, según sea el caso, determinado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Precio de Cesión} = \text{FAC} \times \text{SICHR}$$

Donde:

FAC = Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

SICHR = Saldo insoluto en UDIs a la Fecha de Corte que corresponda de los Créditos Hipotecarios a ser adquiridos por el Fiduciario.

Con posterioridad a la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario únicamente podrá utilizar las cantidades que constituyan el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios para el pago del Precio de Cesión, en el entendido que se le deberá pagar a SHF o la institución que haya fondeado los Créditos Hipotecarios la totalidad del saldo insoluto de dichos créditos, para lo cual el Fiduciario deberá utilizar la suma del Precio de Cesión más la Aportación Base o Aportación Base para Reaperturas según sea el caso.

“Prepago Voluntario”

Significa, el prepago que a solicitud del Fideicomisario en Tercer Lugar efectúe el Fiduciario, con recursos que al efecto le proporcione dicho Fideicomisario en Tercer Lugar, siempre y cuando (1) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de conformidad con lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso y (2) no exista adeudo alguno al Garante Financiero.

“Producto de Liquidación”

Significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u de cualquier otra forma.

“Producto Neto de Liquidación”

Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por la Administradora después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.

“Programa”

Al programa que autorice la CNBV para que el Fiduciario emita los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en términos del presente Prospecto.

“Prospecto”

Significa, el presente prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Reapertura de la Emisión”

Significa, la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes posteriores a la Colocación inicial en términos del Programa de colocación de valores aprobado por la CNBV, por medio de la cual se ofrezcan y coloquen Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes entre el público inversionista a solicitud de la Fideicomitente, en los términos y sujeto a las condiciones previstas en el inciso (c) de la Cláusula Décima del Contrato de

Fideicomiso y con base en el formato de suplemento al prospecto de colocación autorizado por la CNBV para Reaperturas de la Emisión.

“Reporte de Cobranza”	Significa, el reporte en el cual la Administradora (o el Administrador Substituto, en su caso) detallará la Cobranza obtenida por cada Crédito Hipotecario durante un Periodo de Cobranza, de conformidad con el Contrato de Administración y el Fideicomiso, debiendo entregar copia al Garante Financiero y a SHF. Asimismo, el Reporte de Cobranza detallará cualquier Crédito Hipotecario que sea reemplazado durante el Período de Cobranza respectivo.
“Reporte de Distribuciones”	Significa, el reporte que el Representante Común elaborará, y que entregará en la Fecha de Determinación al Fiduciario, a los Tenedores de las Constancias, al Garante Financiero, a SHF y a las Agencias Calificadoras, conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte de Saldos”	Significa, el reporte por escrito que el Fiduciario elaborará en términos del formato contenido en el Anexo 11 del Contrato de Fideicomiso, que deberá entregar al Representante Común, al Garante Financiero y a SHF a más tardar el décimo primer Día Hábil de cada mes, dicho reporte confirmará los saldos en la Cuenta General y en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.
“Representante Común”	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, Preferentes de conformidad con el título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, o quien lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho título.
“Reserva de Costo de Acarreo”	Significa, la reserva por una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo más los rendimientos que correspondan, que la Fideicomitente deberá constituir (y en su caso reconstituir) con recursos propios y el Fiduciario deberá mantener en la Cuenta General como condición para la Colocación inicial y para cualquier Reapertura de la Emisión, de conformidad con lo previsto en el inciso II de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores.
“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes”	Significa, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier fecha, el Valor Nominal a dicha fecha, multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

“Saldo Insoluto de las Constancias”

Significa, el saldo que tendrán las Constancias, una vez amortizados en su integridad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y pagadas en su totalidad todas las obligaciones con cargo al Patrimonio Fideicomitado, conforme a lo establecido en el inciso (f) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

“Seguros”

Significa, conjuntamente, los seguros que en términos de los Créditos Hipotecarios, los Clientes se encuentran obligados a mantener vigentes, los cuales consisten en los Seguros sobre las Viviendas, y Seguros de Vida e Incapacidad, cuyas pólizas quedarán debidamente endosadas a favor del Fiduciario, en los términos del Contrato de Cesión y de los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Seguro de Crédito a la Vivienda”

Significa, la garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“Seguros de Vida e Incapacidad”

Significa, los seguros de vida e incapacidad, que deberán mantener los Clientes, que cubran el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de cada Cliente, y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios.

“Seguros sobre las Viviendas”

Significa, los seguros contra daños que cubra los daños que pueda sufrir la vivienda respectiva (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación), y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al valor de reposición de cada vivienda.

“SHF”

Significa, la “SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO.

“Tasa de Interés Neta”

Significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, la tasa de interés neta pagadera por el Cliente de conformidad con lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, menos las siguientes cantidades expresadas como tasa (i) las primas de los Seguros pagaderas respecto de dicho Crédito Hipotecario, (ii) el pago de

las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos aplicable a dicho Crédito Hipotecario, (iii) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento aplicable a dicho Crédito Hipotecario (iv) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Substituto respecto de dicho Crédito Hipotecario, (v) los Gastos Mensuales y el pago de las comisiones pagaderas bajo los términos del contrato de Garantía Financiera.

“Tenedor Preferente”

Significa, cualquier y toda Persona que sea legítima propietaria de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Tenedor de las Constancias”

Significa, la Fideicomitente o cualquier otra Persona que en cualquier momento sea legítima propietaria de una o más Constancias.

“TIE”

Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la sustituya.

“Udi” o “UDI”

Significa, la unidad de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, la Administradora calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituto correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate

de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

“Valor de Avalúo”

Significa, el valor comercial de cada Inmueble según se indique en el avalúo que deberá formar parte del Expediente del Crédito de dicho Inmueble.

“Valor Nominal Ajustado”

Significa, el valor nominal inicial de la totalidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados menos todas las amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes a la fecha en que se determine el Valor Nominal Ajustado, dividido entre le número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación a la misma fecha.

“Vivienda”

Significa, la garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada “Factores de Riesgo”. Todas las referencias a pesos contenidas en este Prospecto se entienden hechas a pesos constantes al 30 de Junio del 2006, salvo que se indique algo distinto.

La Fideicomitente

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero es una empresa cuyo objeto social es la captación de recursos para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

Con fecha 11 de octubre de 1994, se constituye Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, mediante escritura pública número 46,252 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, titular de la Notaría Pública No. 19 en el Distrito Federal, y debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 191,460.

Como consecuencia de la crisis económica que tuvo lugar en México a finales de 1994, misma que implicó fuertes problemas de liquidez financiera y una alta volatilidad en las tasas de interés, los accionistas fundadores de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, deciden mantener a la empresa en etapa preoperativa, aprovechando dicho periodo preoperativo para sentar las bases de lo que en la actualidad es Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero. La compañía reactiva su registro a inicios de 1999 y obtiene la aprobación para actuar como intermediario financiero para canalizar créditos del FOVI (ahora Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) destinados a proyectos de vivienda de interés social.

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, origina y administra créditos hipotecarios fundamentalmente a promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas, así como a los adquirentes de las mismas al individualizar dichos créditos con una garantía hipotecaria. La compañía, en consecuencia, inicia formalmente su operación con los primeros créditos puente para construcción en el último trimestre de 1999 y en abril del 2000 otorga sus primeros créditos individuales para adquisición de vivienda de interés social.

El 14 de febrero de 2005, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. adquirió el 100% del capital social de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, menos una acción, con el objeto de ofrecer servicios más eficientes y completos a precios competitivos a sus clientes actuales y potenciales en el segmento de créditos hipotecarios. La adquisición permitió aprovechar las políticas combinadas de ambas empresas y, además, permitió a Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. incursionar en el sector de mercado de créditos hipotecarios en forma más eficiente.

Con fecha 14 de marzo de 2006, se perfeccionó la venta del 49% del capital social de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a favor de DB Financial Services Holdings GMBH.

Desde que se iniciaron las operaciones por parte de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a través de los promotores se ha financiado la construcción de poco más de 54,000 viviendas.

LA FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LA FIDEICOMITENTE Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR EL INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO.

La Operación

El propósito de la emisión al amparo del presente Programa es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero mediante la implementación de un Programa para llevar a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, mismos que serán emitidos a través del Fiduciario.

El Programa consiste en una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, denominados BORHIs, a colocarse mediante oferta pública a través de una Colocación Inicial y Reaperturas de la Emisión, todas como parte de la misma Emisión, que serán colocadas entre el público inversionista en un plazo máximo de tres años a partir de la fecha en que se realice la primera Colocación. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en cada Colocación, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de cada Colocación y serán establecidos en los títulos, en los avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos conforme al Programa estarán denominados en UDIs.

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

3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, los Tenedores Preferentes potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio Fideicomitido y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, al Fiduciario, a la Administradora, a la Fideicomitente, a los Clientes y/o a la SHF. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes 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 Preferentes de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podría verse afectado en forma adversa.

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

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes está respaldado sólo con el Patrimonio Fideicomitido

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitido no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, los Tenedores Preferentes no tendrán el derecho de reclamar su pago a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, al Fiduciario, al Representante Común, a los Intermediarios Colocadores Conjuntos, a SHF o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, los Intermediarios Colocadores Conjuntos y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores Preferentes, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga

que hacer con cargo al Patrimonio Fideicomitado de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

c) Situación Financiera de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.

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

d) Subordinación.

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Pagos Preferentes y los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores Preferentes bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, por lo que los pagos a los Tenedores Preferentes se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Pagos Preferentes y Gastos Mensuales. Los Pagos Preferentes incluyen los impuestos, derechos o contribuciones que generen los Créditos Hipotecarios Fideicomitados, la comisión pagadera a la Administradora o al Administrador Sustituto, el monto de Gastos de Cobranza, las primas de los Seguros asociadas con los Créditos Hipotecarios, el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos, y el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, un monto limitado de indemnización para el Fiduciario y el Representante Común, el pago de las comisiones pagaderas al Garante Financiero bajo los términos de la Garantía Financiera y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero es una empresa solvente desde un punto de vista financiero. Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitado 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 y el Contrato de Cesión o Contratos de Cesiones

Adicionales, según sea el caso, una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero 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. Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero 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 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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

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

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Clientes tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos.

Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Clientes en el futuro.

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

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, 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 Preferentes.

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

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente Prospecto, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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

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

d) Causas de Vencimiento Anticipado.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sólo contemplan como Causas de Vencimiento Anticipado 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 Vencimiento Anticipado, los Tenedores Preferentes podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio Fideicomitido y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que los Clientes cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios o, en su caso, se ejecuten las garantías. 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.

La falta de cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de hacer y no hacer no será causa de vencimiento anticipado; únicamente dará lugar al pago de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento.

e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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

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

Ni el Fiduciario, ni Fincasa, ni los Intermediarios Colocadores están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes ni garantizan que éste se

desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

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

Los Créditos Hipotecarios fueron originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero con financiamiento de SHF o FOVI.

Dicho adeudo se encuentra garantizado con una cesión condicional de los derechos de la Fideicomitente bajo los Créditos Hipotecarios y por una hipoteca en primer lugar a favor de SHF o FOVI, sobre los Inmuebles correspondientes a los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado. Los recursos que a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero le correspondan por la cesión de los Créditos Hipotecarios (Precio de la Cesión) serán destinados a liquidar el adeudo con SHF o FOVI, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del adeudo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder irrevocable al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI.

En caso en que el Fiduciario no realice el pago del crédito otorgado por SHF o FOVI a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero en contravención a los términos del Contrato de Fideicomiso o bien que la SHF o FOVI no liberen las hipotecas, SHF o FOVI mantendrán los derechos derivados de la hipoteca constituida en primer lugar y la hipoteca a favor del Fiduciario estará en segundo lugar.

- b) Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios Cofinanciados

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

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

No se puede tener certeza de que el Infonavit cumpla sus obligaciones derivadas del Contrato de Colaboración, y que por lo tanto, Fincasa como Administradora tenga éxito en vender los inmuebles

hipotecados y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al Infonavit en su totalidad. En caso de incumplimiento o desconocimiento por parte del Infonavit de los términos del Contrato de Colaboración, la hipoteca a favor del Fiduciario sería una hipoteca en segundo lugar y grado, y por lo tanto el pago de las obligaciones garantizadas por dicha hipoteca sólo tendría lugar con el remanente que en su caso hubiere de la ejecución o venta del inmueble, después de pagadas o reservadas las cantidades necesarias para pagar las obligaciones garantizadas a favor del Infonavit, y los gastos de ejecución.

c) Solvencia de los Clientes.

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la forma descrita en el presente Prospecto depende directamente de que los Clientes cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. La capacidad de los Clientes 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 Clientes se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Clientes incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio Fideicomitido cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

d) Deterioro del valor de las garantías.

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Clientes, del Fiduciario y de la Administradora, 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 Clientes 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 Clientes afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio Fideicomitido cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

e) Riesgo de pago de los Seguros.

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

f) Dependencia de la Cobertura de Flujos.

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero está denominado en UDIs, sin embargo, de acuerdo a sus términos, los Clientes respectivos sólo están obligados a efectuar un pago en pesos equivalente a cierto número de Salario Mínimo General para el Distrito Federal ("SMGDF"). Es posible que durante la vigencia de dichos Créditos Hipotecarios, existan incrementos en el valor de las

UDIs mayores a los incrementos en los SMGDF. Para cubrir este riesgo, el Fiduciario contrató la Cobertura de Flujos y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Clientes), SHF cubrirá al Fiduciario, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la Otorgante de la Cobertura de Flujos cancelara la Cobertura de Flujos o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura de Flujos es posible que el Patrimonio Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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

La Cobertura de Flujos puede darse por terminada anticipadamente en caso de que el Fiduciario no realice el pago total de las comisiones correspondientes durante 2 (dos) meses consecutivos, o bien, si la Administradora deja de estar registrada ante el FOVI o SHF, y el Fiduciario no sustituye a dicha Administradora en un plazo determinado.

g) No se cuenta con información futura individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios, no se puede asegurar por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero que el comportamiento futuro de dichos Créditos Hipotecarios sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores Preferentes deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Prospecto.

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

En los casos de los Créditos Hipotecarios otorgados en los estados en los que su legislación aplicable contemple que cualquier cesión de créditos hipotecarios deberá hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero tendrá hasta un plazo de 360 (trescientos sesenta) días para acreditar la inscripción del Contrato de Cesión de dichos créditos en los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio respectivos.

Sin perjuicio de lo anterior, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que cederá al Fiduciario se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

i) Procedimiento de Ejecución y Límite de la Garantía Financiera

En caso de que resulte necesario ejercer la Garantía Financiera para poder pagar íntegramente a los Tenedores Preferentes el principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, los Tenedores Preferentes no podrán requerir directamente al Garante Financiero que cumpla con sus obligaciones de pago. El ejercicio de la Garantía Financiera requerirá que el propio Fiduciario, con la

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

La Garantía Financiera otorgada por SHF opera como un apoyo crediticio de forma similar a una línea de crédito, por lo tanto, no es necesario que las cantidades dispuestas por el Fiduciario al amparo de dicha garantía sean restituidas al Garante Financiero para poder disponer ulteriormente de cantidades adicionales al amparo de la propia Garantía Financiera. Lo anterior, en el entendido que la Garantía Financiera del Garante Financiero no excederá del porcentaje señalado.

En consecuencia, siempre y cuando el Fiduciario carezca de recursos líquidos para realizar el pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario tendrá derecho de requerir a SHF la entrega de recursos necesarios para realizar dicho pago hasta por el porcentaje del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, deduciendo, en su caso, aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo el ejercicio respectivo y no restituidas al Garante Financiero.

Aquellas cantidades previamente dispuestas por el Fiduciario bajo la Garantía Financiera y no restituidas a SHF reducirían la cantidad que pudiera disponer el Fiduciario y, en dicho supuesto, pudiera no ser suficiente para pagar el porcentaje determinado del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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

j) Procedimiento de Ejecución y Límite del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento

De conformidad con los términos del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, la Garante de Crédito a la Vivienda se obliga a pagar una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario incumplido un determinado porcentaje (hasta el 35%) aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía. Los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos señalan que la garantía será ejercida una vez que el procedimiento para la recuperación del Crédito Hipotecario incumplido ha concluido mediante dación en pago, sentencia ejecutoriada, venta del inmueble hipotecado o de otra forma, es decir, hasta que la pérdida es realizada de forma definitiva. Asimismo, el Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento están sujetos a que el Fideicomiso esté al corriente en el pago de las comisiones a favor de la Garante de Crédito a la Vivienda.

En consecuencia, no se puede asegurar por la Fideicomitente o el Fiduciario el lapso de tiempo que pueda transcurrir entre la fecha en que un Crédito Hipotecario es incumplido y la fecha en que el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento sea efectivamente ejercido, lo que puede afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado. Asimismo, aunque el pago de las comisiones a favor de la Garante de Crédito a la Vivienda bajo el Seguro de Crédito a la Vivienda o la

Garantía de Pago por Incumplimiento tiene preferencia respecto de otra entrega de recursos bajo el Fideicomiso, la falta de pago de dichas comisiones causaría que SHF no estuviera obligada a entregar recursos bajo su garantía.

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administradora.

En virtud del Contrato de Administración, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero es responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes depende directamente del desempeño que Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero tenga como Administradora. En la medida en que el desempeño de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero como Administradora no sea adecuado o bien, en caso de que Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, esto puede tener como resultado que el Patrimonio Fideicomitado cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

b) Proceso de sustitución de administrador.

En el caso de que Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero 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 Preferentes deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero como Administradora acarreará 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 Fiduciarios Preferentes. Adicionalmente, la sustitución de la Administradora de los Créditos Hipotecarios requiere de la notificación por escrito a cada uno de los acreditados de dichos Créditos Hipotecarios, proceso que representa costos significativos, mismos que serán absorbidos por el Patrimonio Fideicomitado.

c) Administrador Substituto.

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un administrador sustituto adecuado, o que el candidato seleccionado (Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado) 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 Substituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución de la Administradora pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

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 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero como Administradora han sido desarrolladas por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero. La obligación asumida por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero 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 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero 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 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

e) Ejecución de Garantías.

La experiencia de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero en la cobranza de créditos con garantía hipotecaria indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución del seguro o 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, la Administradora está obligada 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 la Administradora 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 Fideicomitido cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

El Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes es un Fiduciario

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores Preferentes deben tomar en cuenta de que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes depende del cumplimiento por parte de la Administradora, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Posible transferencia de las Constancias

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero es el tenedor inicial de las Constancias. En tanto dicha institución sea titular de las 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 una vez liquidados los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo

Financiero tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias en el futuro. En el caso que Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero ceda sus Constancias a un tercero, existe el riesgo que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.

Factores de Riesgo relacionados con la Reapertura de las Emisiones

La adquisición de nuevos Créditos Hipotecarios por parte del Fiduciario con el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, está sujeta a la capacidad de originación que tenga Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero de nuevos Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Si Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero no tiene dicha capacidad de originación de manera que pueda ceder al Fiduciario nuevos créditos hipotecarios dentro de los 120 (ciento veinte) días que se permite mantener los recursos en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, el inversionista recibirá como amortización anticipada la parte proporcional que le corresponde del monto no utilizado de dicho fondo por el Fideicomiso para la adquisición de los nuevos Créditos Hipotecarios, lo cual incrementará la tasa de prepago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

No sustitución de cartera

Una vez que la Fideicomitente, como cedente, ceda los Créditos Hipotecarios y sus accesorios al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitado, la Fideicomitente no tiene la obligación de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios que en el futuro observen algún incumplimiento en el pago de interés o principal por parte de los Clientes. Los únicos Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente, bajo el Contrato de Cesión, tiene la obligación de reemplazar o readquirir, serán los Créditos no Elegibles.

La Fideicomitente podrá, pero en ningún caso estará obligada a, sustituir Créditos Hipotecarios Vencidos por Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, con las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo y con los criterios previstos en el inciso (c) 3 de la Cláusula Décima del Fideicomiso.

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 Clientes. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Clientes tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Clientes se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes 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 Clientes pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Las continuas reaperturas y la obtención de recursos para el pago de intereses y amortizaciones de capital bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, dependen de la capacidad de la

Fideicomitente para poder colocar los recursos líquidos del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, en la originación de nuevos Créditos Hipotecarios. En caso de que la situación económica actual tenga un efecto adverso en la capacidad económica de los potenciales acreditados, la originación de créditos que formen parte del Patrimonio Fideicomitado pudiera verse afectada, por lo cual el Patrimonio Fideicomitado estaría integrado por recursos líquidos durante cierto tiempo (acarreo negativo y costo de oportunidad), teniendo por lo tanto que pagar anticipadamente la proporción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes correspondiente a los recursos líquidos del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

4. Otros Valores

Al 30 de septiembre del 2006, la Fideicomitente tiene valores inscritos de corto plazo quirografarios por \$1,800'000,000.00 (un mil ochocientos millones de pesos 00/100) M.N. en el RNV:

Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo

Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Emitido	Amortización	Pago Cupón	Tasa Referencia	Garantía
FINCASA 00106	02-Mar-06	01-Feb-07	\$ 500 MM	Al vencimiento	Cada 28 días	TIE 28 días	Quirografaria
FINCASA 00206	25-May-06	26-Abr-07	\$ 300 MM	Al vencimiento	Cada 28 días	TIE 28 días	Quirografaria
FINCASA 00306	27-Jul-06	28-Jun-07	\$ 500 MM	Al vencimiento	Cada 28 días	TIE 28 días	Quirografaria
FINCASA 00406	09-Ago-06	28-Jun-07	\$ 500 MM	Al vencimiento	Cada 28 días	TIE 28 días	Quirografaria

Adicionalmente, Fincasa es también fideicomitente en dos bursatilizaciones de créditos puente por 500 millones de pesos cada una.

Bursatilizaciones de Créditos Puente

Emisora/ Serie	Fiduciario Emisor	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Emitido	Tasa Ref + Sobretasa	Frecuencia de Pago Cupón	Tipo Amortización	Aval y % Aval	Calif. SP Emisión	Calif. Fitch Emisión
FCASACB04	Banco Invex	18-Feb-04	18-Feb-09	\$ 500 MM	CETE91 + 1.52%	91 días	Parcial (Trim)	GPO de SHF, 18%	mx AAA	AAA (mex)
FCASACB04-2	Banco Invex	12-Aug-04	12-Aug-09	\$ 500 MM	TIE28 + 1.7%	91 días	Parcial (Trim)	GPO de SHF, 18%	mx AAA	AAA (mex)

En relación con los valores antes descritos, Fincasa tiene obligación en términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de las Disposiciones de entregar información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV tales como estados financieros anuales dictaminados por auditor externo del Emisor, informes de los comisarios y resumen de los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas. Asimismo, el Emisor tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante.

Fincasa ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación le requiere sobre eventos relevantes e información periódica durante los tres últimos ejercicios.

5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

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

6. Documentos de carácter público

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

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Lic. Luis Fernando Turcott Ríos, Delegado Fiduciario, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 10, piso 22, Col. Centro, C.P. 06030, México, D.F., teléfono 5327-3333, lturcott@invex.com.mx.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

El propósito de este Programa es establecer el marco para la realización de una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero. Desde el Fideicomiso se efectuarán todas y cada una de las ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, denominados BORHI's, a efecto de realizar la Colocación inicial y las subsecuentes Colocaciones (Reaperturas de la Emisión) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes adicionales con las mismas características, por lo que serán parte de una misma Emisión.

i) Fideicomiso

Para la realización de la Emisión, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, como Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer lugar, celebró un único Contrato de Fideicomiso irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario.

En dicho Contrato de Fideicomiso se estableció que el Fiduciario podrá, de conformidad con lo dispuesto por la LMV, emitir con cargo al Patrimonio Fideicomitado, Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por Hipotecas (BORHI's), los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como el emitir las Constancias como consecuencia de la Aportación Base y de las aportaciones posteriores por concepto de Reaperturas de la Emisión realizadas por la Fideicomitente.

ii) Cesión de los Créditos Hipotecarios

Por otra parte, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero y el Fiduciario celebrarán en escritura pública un Contrato de Cesión mediante el cual Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero cederá un portafolio de Créditos Hipotecarios otorgados a los Clientes, que cumplan con los Criterios de Elegibilidad que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en este Prospecto, junto con la documentación que los respalda (Expedientes del Crédito). Dicha documentación será mantenida en depósito con la Depositaria, en términos del Contrato de Depósito. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario se hará con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada Inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

Al momento de cesión de los Créditos Hipotecarios, el saldo principal insoluto de los créditos originados en el Estado de la República Mexicana con mayor concentración de créditos originados no deberá ser superior a un 26% (veintiséis por ciento) del monto de la Colocación inicial o de cada Reapertura de la Emisión y el saldo principal insoluto de los créditos originados del Estado de la República Mexicana con la segunda mayor concentración de créditos originados no sea superior a un 20% (veinte por ciento) del monto de la Colocación inicial o de cada Reapertura de la Emisión;

iii) Administración de los Créditos Hipotecarios Fideicomitados

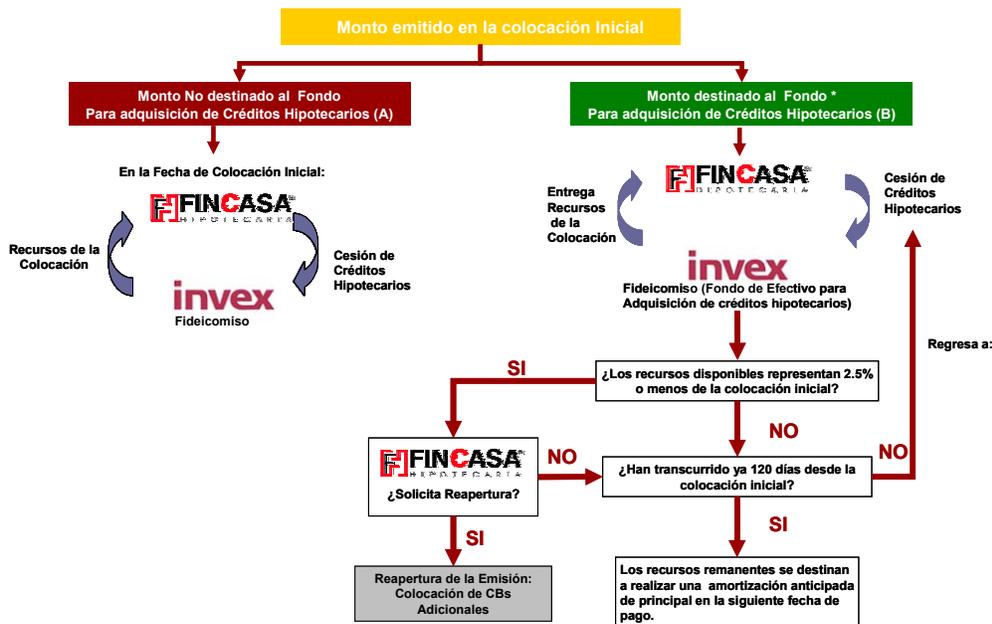
Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios, a través de la Administradora, en beneficio del Patrimonio Fideicomitado, el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios en la forma en que la Administradora les indique, quien a su vez depositará tales recursos en la Cuenta de Cobranza del Fideicomiso.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero celebrará un Contrato de Administración con el Fiduciario, mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitido. En ciertos casos específicos (descritos en el Contrato de Administración), el Fiduciario estará facultado para dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración citado y para contratar a otra entidad distinta a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero (al Administrador Substituto) para que realice la administración de los Créditos Hipotecarios.

iv) Colocación inicial

La Emisión al amparo del Programa autorizado consistirá en una Colocación inicial y subsecuentes Colocaciones adicionales (denominadas Reaperturas de la Emisión), con las mismas características de la Colocación inicial.

Se denomina Colocación inicial a la primera Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Fecha de Emisión.



* Existe la Reserva de Costo de Acarreo misma que elimina el costo de acarreo generado por el Fondo de Efectivo en los 120 días que tiene de plazo máximo.

v) Reaperturas de la Emisión

En fechas posteriores a la Colocación inicial, el Fiduciario podrá realizar Reaperturas de la Emisión en el mercado, bajo la premisa de que tanto la Colocación inicial como las Reaperturas de la Emisión compartirán todas y cada una de las características, por lo que se trata de una emisión fungible.

Las Reaperturas de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán realizadas en cualquier momento posterior a la fecha de la Colocación inicial, dentro de un plazo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, por un monto que no exceda el 20% (veinte por ciento) del saldo principal insoluto de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación antes de dicha Reapertura de la Emisión. Salvo por la restricción relativa al monto a emitir en las Reaperturas de la Emisión, el mecanismo para realizar estas Reaperturas de la Emisión será el mismo que se utiliza para la Colocación inicial.

Los recursos en efectivo que se obtengan como producto de las Reaperturas de la Emisión, serán destinados al Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y únicamente podrán utilizarse para la adquisición de Créditos Hipotecarios adicionales originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, sujetos a la mecánica de operación del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

vi) Determinación de la fecha y el monto de las Reaperturas de la Emisión

La Fideicomitente deberá notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común, a SHF, al Garante Financiero y a las Agencias Calificadoras su intención de llevar a cabo una Reapertura de la Emisión y las características de la misma, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para la Reapertura de la Emisión de que se trate. Si las Agencias Calificadoras y el Garante Financiero (i) no emiten opinión alguna respecto a la Reapertura de la Emisión el Día Hábil siguiente a la fecha de notificación correspondiente, el Fiduciario llevará a cabo la Reapertura de la Emisión; o (ii) emiten opinión en el sentido de que las características de la Reapertura de la Emisión afectan en forma negativa la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o de la Emisión, el Fiduciario y la Fideicomitente deberán llevar a cabo todos aquellos actos o gestiones que resulten necesarios a efecto de mantener la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y de la Emisión, como condición para llevar a cabo la Reapertura de la Emisión.

Como condición para llevar a cabo la Colocación Inicial y cualquier Reapertura de la Emisión (y) la Fideicomitente deberá haber depositado en la Cuenta General una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo aplicable a la Colocación inicial o a la Reapertura de la Emisión que corresponda para constituir la Reserva de Costo de Acarreo, y el Fiduciario deberá mantener la Reserva de Costo de Acarreo en la Cuenta General; y (z) se deberá mantener al menos el Aforo de la Reapertura existente antes de la Reapertura de la Emisión respectiva. En adición al depósito del Importe de la Colocación en la Fecha de Reapertura de la Emisión, la Fideicomitente deberá depositar en la Cuenta General la Aportación Base para Reaperturas al celebrarse los Contratos de Cesión Adicionales y, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par en la cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

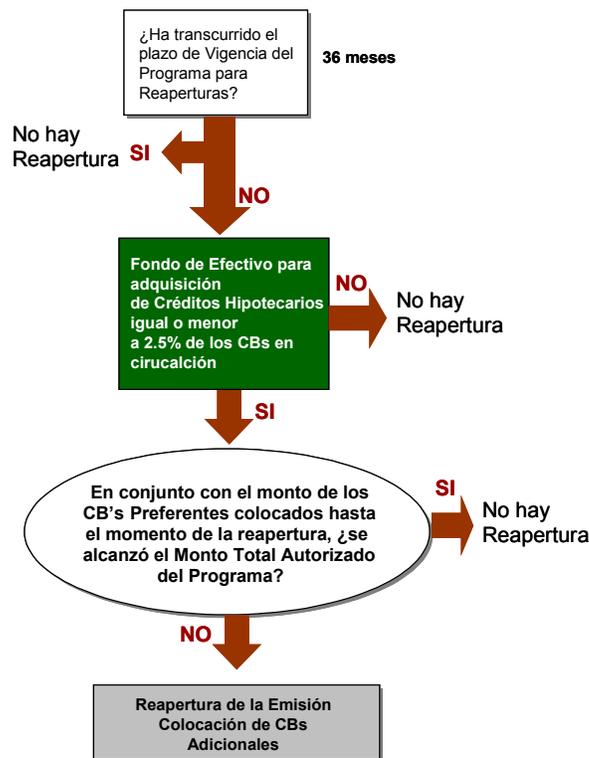
La Fiduciaria contará con una certificación en la que se haga constar que todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente ceda al Fiduciario con posterioridad a cualquier Reapertura de la Emisión cumplen con los Criterios de Elegibilidad y con las declaraciones de la

Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo y, además:

- a. se deberá mantener el Exceso de Margen Financiero después de cualquier Reapertura de la Emisión;
- b. la relación entre el saldo principal insoluto de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva y el Valor de Avalúo del Inmueble respectivo (sin tomar en cuenta el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento respectivas), deberá ser menor a 90%, a excepción de los Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Infonavit y únicamente cuando dichos créditos hayan sido otorgados bajo el Programa de Apoyo Infonavit, en cuyo caso el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios podrá ser hasta por el 95% del valor de la vivienda de dicho crédito;
- c. el promedio ponderado de la razón entre los pagos mensuales y los ingresos mensuales de los Clientes de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio Fideicomitado considerando la cesión de Créditos Hipotecarios al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva, no podrá exceder en un 10% al promedio ponderado de la razón entre los pagos mensuales y los ingresos mensuales de los Clientes de los Créditos Hipotecarios cedidos en la Colocación inicial;
- d. el promedio ponderado del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitado incluyendo los Créditos Hipotecarios del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo no deberá exceder de 120,000 (ciento veinte mil) UDIS; y
- e. el plazo de vencimiento de cada Créditos Hipotecario cedido al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva no podrá ser mayor a 2 años anteriores a la Fecha de Vencimiento ni menor a 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Reapertura de la Emisión respectiva.

Con base en lo anterior, durante el plazo de vigencia de la Emisión, cada vez que el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios sea igual o menor a un monto equivalente al 2.5 % (dos punto cinco por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario podrá a solicitud de la Fideicomitente llevar a cabo una Reapertura de la Emisión por una cantidad que no exceda: a) no exceda del Monto Máximo de la Reapertura; b) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier Reapertura de la Emisión no exceda el Monto Total Autorizado del Programa después de dicha Reapertura de la Emisión y c) dicha Reapertura de la Emisión ocurra dentro de un plazo de 36 meses contados a partir de la Fecha de la Emisión.

El monto de la reapertura será definido por el Fiduciario a solicitud de la Fideicomitente, considerando su capacidad de originar y ceder al Fiduciario Créditos Hipotecarios que cumplan los Criterios de Elegibilidad.



vii) Amortización Adicional Anticipada de Principal

En caso de que en cualquier Fecha de Pago se mantengan recursos en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, es decir, 120 (ciento veinte) días naturales a partir de la fecha en que se obtengan los recursos en efectivo derivados de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario deberá efectuar una Amortización Adicional Anticipada de Principal hasta por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, en dicha Fecha de Pago.

viii) Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

El importe total del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitado que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran el Patrimonio Fideicomitado, y en los casos previstos en el Fideicomiso, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, constituirán la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes derivados de la Emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio Fideicomitado, integrado principalmente por la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores Preferentes los derechos derivados de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, está relacionada con

el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio Fideicomitado, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos Hipotecarios, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

Cabe señalar que de conformidad con los Criterios de Elegibilidad que se establecen en este Prospecto, así como en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, mismos que debe cumplir todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento otorgado por las entidades financieras que estén facultadas para ello para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, de tal manera que el resultado sumar:

$$\text{Porcentaje de Cobertura del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento} + \frac{\text{Enganche del acreditado}}{\text{Máximo} \left(\frac{\text{Valor de Avalúo y precio de compraventa del Inmueble}}{\text{Máximo}} \right)} \times 100\%$$

sea mayor a 35% (treinta y cinco por ciento). El porcentaje de cobertura del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento es con respecto al Saldo Insoluto del Crédito. El enganche del acreditado, el Valor de Avalúo y el precio de compraventa del Inmueble en la fórmula anterior deberán estar expresados en la misma moneda, ya sea UDIS o Pesos. Se podrá exceptuar de contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento cuando la razón

$$\frac{\text{Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario a la Fecha de Corte}}{\text{Máximo} \left(\frac{\text{Valor de Avalúo y precio de compraventa del Inmueble}}{\text{Máximo}} \right)} \times 100\%$$

sea menor o igual a 65% (sesenta y cinco por ciento); en cuyo caso, los Créditos Hipotecarios deberán contar con una certificación expedida por la SHF sobre la calidad de la documentación contenida en el Expediente de Crédito.

ix) Consideraciones sobre los créditos fondeados por SHF o FOVI

En el caso de los Créditos Hipotecarios originados con fondeo de SHF o FOVI, existe una hipoteca en primer lugar a favor de la institución que haya financiado la cartera hipotecaria, por lo que los recursos derivados de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes (Importe de la Colocación) destinados al pago de la cesión de los Créditos Hipotecarios serán transmitidos directamente por el Fiduciario a SHF o FOVI, según corresponda, a efecto de liquidar el fondeo de los mismos de conformidad con la instrucción irrevocable que ha sido girada por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero con anterioridad a la Fecha de Colocación inicial. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del fondeo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder irrevocable al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI considerando el origen del fondeo. Sin perjuicio de lo anterior, la SHF y/o FOVI tendrán los derechos como otorgantes del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, otorgarle crédito a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero ni entregarle recursos del Patrimonio Fideicomitado, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tengan derecho conforme a las Constancias.

Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios, a través de la Administradora, pagarán al Fiduciario el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios de la forma en que la Administradora les indique, quien a su vez depositará tales recursos en la Cuenta de Cobranza.

De conformidad con el título que ampara a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el pago del monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento. Por lo tanto, el Fiduciario 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 Fiduciarios Preferentes.

El importe de la Amortización Anticipada de Principal y de la Amortización Adicional Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes no constituye una obligación de pago a cargo del Fiduciario y está directamente relacionado con el monto de las cantidades cobradas por concepto de principal bajo los Créditos Hipotecarios y con el Efectivo Fideicomitado que no haya sido posible destinar a la adquisición de Créditos Hipotecarios por exceder el plazo de 120 (ciento veinte) días antes citado.

x) Preago Voluntario

A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, y en caso de no existir ningún adeudo con el Garante Financiero, el Tenedor de las Constancias tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier Fecha de Pago, readquiriendo la totalidad del Patrimonio Fideicomitado. El importe de la amortización a ser realizada por el Tenedor de las Constancias no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. Para estos efectos, el Tenedor de las Constancias tendrá que aportar al Patrimonio Fideicomitado en efectivo, aquella cantidad que resulte necesaria para pagar (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, (ii) el Monto de Pago de Interés bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y demás cantidades pagaderas hasta la fecha de preago respectiva, y (iii) el monto de todos los Pagos Preferentes y Gastos Mensuales que sean pagaderos en la siguiente Fecha de Pago o Fecha de Retiro. En este caso, el Tenedor de las Constancias podrá considerar aquella cantidad de Efectivo Fideicomitado correspondiente al Patrimonio Fideicomitado de la Colocación que se pretende preagar, es decir, tendrá que aportar aquella cantidad que resulte necesaria para cubrir los conceptos a que se refieren los incisos (i) (ii) y (iii) anteriores deduciendo aquella cantidad de Efectivo Fideicomitado que corresponda al Patrimonio Fideicomitado de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se pretenden preagar.

Amortización Acelerada de Principal. A partir del momento en que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se cuente con la totalidad del Monto de Aforo Objetivo y no se haya ejercido el preago voluntario a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores Preferentes la cantidad necesaria para amortizar anticipadamente la totalidad de las cantidades disponibles hasta amortizar, hasta donde alcance, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

xi) Causas de Vencimiento Anticipado

Se considerará que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado cuando en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago conforme a lo previsto en el título correspondiente, no se pague íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento (incluyendo sus prórrogas, en su caso), no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. En caso de que se actualice una Causa de Vencimiento Anticipado, los Tenedores Preferentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes con los recursos líquidos del Patrimonio Fideicomitido (cumpliendo con la prelación de pagos prevista en el Contrato de Fideicomiso).

xii) Obligaciones de Hacer y No Hacer

El Título que documenta la presente Emisión incluirá diversas obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fiduciario. El incumplimiento de tales obligaciones no implica, sin embargo, una Causa de Vencimiento Anticipado.

xiii) Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Preferentes, 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 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (ii) para las personas residentes en el extranjero para efectos fiscales, a los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

xiv) Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIs)

La Emisión y las Reapertura de la Emisión del presente Prospecto son consideradas como BORHIs, al cumplir las siguientes características:

- a) Son bonos emitidos en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a la adquisición de vivienda;
- b) La emisión respectiva de los títulos cuenta con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualesquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asigna una calificación equivalente al grado de inversión mas alto en la escala nacional;
- c) Los pagos de interés y principal de los créditos deberán ser transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los BORHIs respaldados por tales Créditos, siempre y cuando se respete la prelación de flujos que al efecto se establece en el presente Prospecto;
- d) Previa a la emisión de los BORHIs se designó a Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V., como custodio (la Depositaria) de los Expedientes de Crédito;
- e) En el Contrato de Administración se ha establecido una mecánica para designar a un Administrador Sustituto.

f) Los créditos afectados por la Fideicomitente al Fideicomiso, conllevan la transferencia de propiedad, tal y como dicho concepto lo define la Comisión en su regulación Secundaria. Asimismo, los Créditos Hipotecarios cumplen con los requisitos mínimos de elegibilidad establecidos por SHF.

xv) Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad son ciertos requisitos y condiciones que deben reunir los Créditos Hipotecarios al momento de celebración del Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo.

III. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Descripción del Programa

El propósito de la emisión al amparo del presente Programa es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero mediante la implementación de un Programa para llevar a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, mismos que son emitidos a través del Fiduciario.

El Programa consiste en una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, denominados BORHIs, a colocarse mediante oferta pública a través de una Colocación Inicial y Reaperturas de la Emisión, todas como parte de la misma Emisión, que serán colocadas entre el público inversionista en un plazo máximo de tres años a partir de la fecha en que se realice la primera Colocación. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en cada Colocación, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de cada Colocación y serán establecidos en los títulos, en los avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos conforme al Programa estarán denominados en UDIs.

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

Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante Oficio número 153/516062/2006 de fecha 9 de octubre de 2006, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$1,000'000,000 (Un mil millones de pesos 00/100) M.N. o su equivalente en UDIs.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa

Tres años contados a partir de la fecha de la Autorización del Programa por la CNBV, plazo durante el cual el Fiduciario podrá realizar varias Colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes será de 100 (cien) UDIs cada uno.

Denominación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes estarán denominados en UDIS.

Fuente de Pago

El importe total del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitado que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitados que integran el Patrimonio Fideicomitado, y en los casos previstos en el Fideicomiso, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, constituirán la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes derivados de la Emisión.

Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

El plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes será determinado individualmente en el momento de cada Colocación al amparo del Programa, en el entendido de que todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se coloquen al amparo del Programa tendrán el mismo plazo.

Precio de Colocación

Será determinado en cada Colocación de acuerdo a la tasa de interés de la Emisión, a las condiciones prevalecientes en el mercado en ese momento, y a las posturas que se reciban de los participantes de cada subasta.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores Preferentes únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y los rendimientos que devenguen.

Fideicomisarios en Segundo Lugar

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o cualquier otra entidad que otorgue una Garantía Financiera.

Fideicomisarios en Tercer Lugar

La Fideicomitente o cualquier otro Tenedor de las Constancias o sus cesionarios, según sea el caso.

Fideicomitente

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.

Fiduciario

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

Patrimonio Fideicomitido

Se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Patrimonio Fideicomitido que se describan en el suplemento correspondiente, junto con sus frutos, productos y accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores Preferentes:

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

Garantía Financiera

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se emitan bajo el amparo del Programa contarán con una Garantía Financiera, mediante la cual SHF otorga una cobertura destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes al amparo del Programa, conforme a las reglas establecidas en el propio contrato.

Garantía de Pago por Incumplimiento:

Garantía que respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF le otorgue a la Fideicomitente, en virtud de la cual la SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada crédito hipotecario vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos

Seguro de Crédito a la Vivienda

Garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho seguro y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

Cobertura de Flujos

Cobertura de flujos otorgada por la SHF consistente en la obligación de pago a cargo de SHF en relación con la variación que pueda presentarse entre el incremento/decremento del valor de la UDI y la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario. Para tal efecto el Fiduciario, en su carácter de emisor de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, celebrará un contrato de intercambio de flujos con SHF.

Monto de Aforo

Cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$\text{Monto Aforo} = \text{SICHV} + \text{EFEN} - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$

Donde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes

EFEN = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios

SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios

Tasa de Interés o de Descuento

Se fijará la tasa de interés anual bruta para toda la Emisión de acuerdo a la tasa que se determine en la primera Colocación, y ésta se mantendrá durante toda la vigencia de la Emisión.

Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Colocación, será en las oficinas de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada Colocación. Para tal efecto, (i) el Fiduciario deberá informar a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, le Monto de Pago de Interés, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación, y (ii) el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Fecha de Colocación y Fecha de Liquidación

La fecha de colocación y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán determinadas para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes realizada al amparo del Programa, según se señale en el título, en el aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Amortización del Principal

La Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario Preferente en la Fecha de Vencimiento, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta por la totalidad del Pago de Principal en una Fecha de Pago.
2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y hayan transcurrido más de 120 (ciento veinte) días naturales sin que el Emisor haya realizado alguna colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Emisor deberá efectuar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

Prepago Voluntario.

A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, y en caso de no existir ningún adeudo con el Garante Financiero, el Tenedor de las Constancias tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier Fecha de Pago, readquiriendo la totalidad del Patrimonio Fideicomitido. El importe de la amortización a ser realizada por dicho Tenedor de las Constancias no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. Para estos efectos, el Tenedor de las Constancias tendrá que aportar al Patrimonio Fideicomitido, en efectivo, aquella cantidad que resulte necesaria para pagar (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, (ii) el Monto de Pago de Interés que bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y demás cantidades pagaderas hasta la fecha de prepago respectiva y (iii) el monto de todos los Pagos Preferentes y Gastos Mensuales que sean pagaderos en la siguiente Fecha de Pago o Fecha de Retiro. En este caso, el Tenedor de las Constancias podrá considerar aquella cantidad de Efectivo Fideicomitido correspondiente al Patrimonio Fideicomitido de la Colocación que se pretende prepagar, es decir, tendrá que aportar aquella cantidad que resulte necesaria para cubrir los conceptos a que se refieren los incisos (i) (ii) y (iii) anteriores deduciendo aquella cantidad de Efectivo Fideicomitido que corresponda al Patrimonio Fideicomitido de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se pretenden prepagar.

Obligaciones del Emisor

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán prever obligaciones de hacer o de no hacer del Emisor según se señale en el título, en el aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el título, en el aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

Calificación

La calificación es la opinión de las Agencias Calificadoras acerca del nivel de riesgo crediticio (oportunidad en el pago y cumplimiento) asociados con la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes al amparo del Programa. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores Preferentes reciban los pagos que les corresponden en las fechas determinadas para la realización de dicho pagos.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes adicionales (las “Reaperturas de la Emisión”) a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se emitan en la colocación inicial. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados inicialmente (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en la Colocación inicial (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil). Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su Colocación a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados inicialmente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que sean materia de una Colocación por virtud de una Reapertura de la Emisión deberán cumplir con las características que se listan a continuación:

1. Deberán ser pagaderos en la Fecha de Vencimiento y tener la misma tasa de interés que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados en la Colocación inicial.
2. Deberán estar denominados en UDIs.
3. Los Gastos Mensuales pagaderos en un año calendario no deberán exceder de un monto equivalente al 0.3% del Importe de la Colocación de que se trate.
4. La Garantía Financiera respectiva deberá ser igual a 12.5% (doce punto cinco por ciento) del Saldo Insoluto de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación, excepto cuando se ejerza, en cuyo caso deberá ser igual a 12.5% del saldo insluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación al momento del ejercicio y se restablecerá una vez que la Garantía Financiera haya sido pagada en su totalidad.
5. En cada Reapertura de la Emisión se deberá cumplir con el Aforo de Reapertura.
6. Se deberá cumplir con los términos y condiciones previstos en el inciso (c) de la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso.

Depositario de los Títulos

El título que amparará los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se mantendrá en depósito en Indeval, para los efectos del artículo 64 y demás aplicables de la LMV.

Posibles Adquirientes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y de Fianzas; Sociedades de Inversión comunes y de instrumentos de deuda conforme a la legislación que las rige; Almacenes Generales de Depósito, Arrendadoras Financieras, Empresas de factoraje, Uniones de crédito conforme a la legislación aplicable y Fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad.

Intermediarios Colocadores Conjuntos

Se prevé la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero y Deutsche Securities, S.A. de C.V. Casa de Bolsa,

Representante Común

El Representante Común de todos los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo del Programa será Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.

Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/516062/2006 de fecha 9 de octubre de 2006 aprobó el establecimiento del Programa y la realización de la Emisión al amparo del mismo.

Régimen Fiscal

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

Por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Tenedor Preferente declara y garantiza que no es una “Persona de los Estados Unidos de América” (diferente al sujeto exento en la sección 6049 (b) (4) del “*Internal Revenue Code*” y sus regulaciones) y que no está actuando para o a beneficio de un “Persona de los Estados Unidos de América” (diferente al sujeto exento descrito en la sección 6049 (b) (4) del “*Internal Revenue Code*” y sus regulaciones).

Suplementos

Para la Colocación inicial el precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios

Colocadores Conjuntos respectivos y serán dados a conocer al momento de la Colocación mediante el Suplemento de la Colocación inicial. Para el caso de las Reaperturas de la Emisión, dichas características serán dadas a conocer al momento de la Colocación mediante el Suplemento para Reapertura correspondiente, con base en el formato de Suplemento autorizado por la CNBV para las Reaperturas de la Emisión.

Actualización

De conformidad con disposiciones emitidas por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar la información contenida en el presente Prospecto anualmente y actualizará la opinión legal.

Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

En términos de las disposiciones aplicables, en su oportunidad se obtendrá la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el Registro Nacional de Valores y la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para realizar oferta pública de los propios Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Determinación del Monto de Pago de Interés

Para determinar el monto de los intereses a pagar a su equivalente en Moneda Nacional en cada mes, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SI * VU_t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

- I = Intereses Brutos del período.
- SI = Saldo Insoluto Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en UDI's.
- VUt = Valor de la UDI en Moneda Nacional a la fecha de cálculo.
- TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.
- N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en moneda nacional. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente. 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.

El valor de la UDI, será el valor que dé a conocer Banco de México mediante su publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la fecha de pago respectiva.

2. Destino de los Fondos

Los recursos netos que se obtengan con motivo de las Colocaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se utilizarán para adquirir créditos hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, para lo cual cada uno de dichos créditos deberá cumplir cabalmente con los Criterios de Elegibilidad.

Con los recursos que se obtengan de la primera Colocación, el Fideicomiso destinará una proporción a la adquisición de créditos hipotecarios previamente originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, mientras que la otra proporción la destinará a la adquisición de nuevos créditos hipotecarios, conforme Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero los vaya originando.

En el caso de los Créditos Hipotecarios sean originados con fondeo de SHF o FOVI, los recursos derivados de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se destinarán al pago de los Créditos Hipotecarios, a efecto de liquidar el fondeo de los mismos de conformidad con la instrucción irrevocable que ha sido girada por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero con anterioridad a la Fecha de Emisión. Asimismo, SHF y FOVI, al recibir el pago del fondeo, suscribirán un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgarán un poder irrevocable al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI considerando el origen del fondeo. Sin perjuicio de lo anterior, la SHF y FOVI tendrán los derechos como otorgantes del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos.

Por otra parte, los recursos provenientes de las Reapertura de la Emisión serán destinados exclusivamente a la adquisición de nuevos créditos hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, o de lo contrario serán utilizados para llevar a cabo Amortizaciones Anticipadas Adicionales de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, conforme a los criterios establecidos en el presente Prospecto.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación como Intermediarios Colocadores Conjuntos a Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero (“Ixe”), y Deutsche Securities, S.A. de C.V. Casa de Bolsa (“DB”) conjuntamente (“Ixe-DB”), el cual ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo del Programa bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.

En caso de que los Intermediarios Colocadores firmen algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, esto será señalado en el suplemento correspondiente a cada Reapertura de la Emisión.

En caso que la Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores tengan conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se emitirán al amparo de dicho Programa, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, si tiene conocimiento de que alguna persona pretenda suscribir más de 5% del monto de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en lo individual o en grupo, será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En cuanto a su distribución a través de Ixe-DB, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa.

Adicionalmente, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

La estrategia de venta y la forma de asignación por parte de Ixe-DB, será señalada en el Suplemento correspondiente.

No existe algún conflicto de intereses derivado de la participación de Ixe-DB como Intermediarios Colocadores Conjuntos en dichas emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

4. Gastos Relacionados con el establecimiento del Programa

Los gastos, tanto de la colocación inicial como de las reaperturas subsecuentes, serán cubiertos por la desglosados y revelados en el Suplemento respectivo.

5. Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores, Preferentes se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero quien por conducto de su representante legal en este acto, mediante su firma autógrafa, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el título que documenta la Emisión y asimismo declara haber comprobado la debida existencia de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario para la primera Colocación así como el que cumplan con los requisitos legales necesarios para su validez y con los Criterios de Elegibilidad y con los requisitos que establece SHF para que sean considerados como BORHIS.

Para representar al conjunto de los Tenedores Preferentes el Representante Común estará encargado de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario. En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes facultades además de las que le son inherentes de conformidad con las disposiciones legales aplicables y a las señaladas en título que documenta la presente Emisión:

- (i) Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio Fideicomitido con base en la información proporcionada por el Fiduciario.
- (ii) Solicitar a la Fideicomitente y al Fiduciario cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo la revisión del estado de cobranza
- (iii) Verificar, con base en la información proporcionada por el Fiduciario, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los Documentos del Fideicomiso. Asimismo, el Representante Común deberá verificar, en su caso, la constitución o el otorgamiento de la Garantía Financiera.
- (iv) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión, conforme a lo que se establece en el Fideicomiso.
- (v) Calcular los intereses devengados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el título que ampara la Emisión.
- (vi) Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través de Emisnet, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses.
- (vii) Elaborar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Fideicomiso y entregarlo al Garante Financiero y a SHF.
- (viii) Notificar al Fiduciario, para que pague a los Tenedores Preferentes el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, junto con los intereses respectivos, en su caso, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de

Fideicomiso, y a los términos y condiciones de dichos títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

- (ix) Aprobar a los auditores externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso.
- (x) Proporcionar a cualquier Tenedor Preferente que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al Fideicomiso. Para estos efectos, los Tenedores Preferentes podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no menor a 60 días naturales, emitido por una institución financiera.
- (xi) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Fideicomiso.
- (xii) Otorgar, en nombre de los Tenedores Preferentes las instrucciones, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Fiduciario, incluyendo los Contratos de Administración, así como cualquier modificación a los mismos.
- (xiii) Convocar a la asamblea de Tenedores Preferentes para aquellos casos en los que deba tomar decisiones sobre situaciones no previstas en el Fideicomiso y demás documentos relacionados con la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.
- (xiv) Ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles por analogía conforme a lo previsto en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a asamblea de Tenedores Preferentes, dentro de los diez días naturales siguientes, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Fideicomitente de cualquier obligación a su cargo derivada de los Documentos del Fideicomiso.

El Representante Común no tendrá obligaciones o responsabilidades distintas a las expresamente establecidas en los Documentos del Fideicomiso, en los títulos de la Emisión o en la legislación aplicable y asimismo, no será responsable por las obligaciones y responsabilidades que no pueda ejecutar derivado del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario o de la Fideicomitente, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores Preferentes del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario o de la Fideicomitente.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones anteriores, la Fideicomitente, el Fiduciario y, en su caso, la Administradora o la Depositaria se obligan a proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.

La Fideicomitente defenderá y deberá sacar en paz y a salvo, y cubrirá los gastos legales razonables correspondientes a la defensa del Representante Común, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados razonables, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común única y exclusivamente para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en los Documentos del Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC y en las Disposiciones de Carácter

General Aplicable a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003 (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias sobre el patrimonio del Representante Común así como a sus representantes, funcionarios, empleados y apoderados que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes del Fideicomiso, por el Representante Común o de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Representante Común), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo de la Fideicomitente.

6. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Fideicomitente

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, a través de los señores Víctor Roldán Ferrer, Alfredo Chozas Sala y Arturo Calderón Flores

Fiduciario

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario a través de Luis Enrique Estrada Rivero y Alfonso Henkel Hernández.

Intermediarios Colocadores Conjuntos

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero y Deutsche Securities, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, a través de los señores Víctor González y Alfredo Vara, respectivamente.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero., a través de la señorita Claudia B. Zermeño Inclán.

Agencias Calificadoras

Standard & Poor's, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.

Despacho Externo de Abogados

De Ovando y Martínez del Campo, S.C.

Auditores Externos

Price Waterhouse Coopers.

Con formato: Español
(España - alfab. internacional)

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas por parte de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero será el Dr. Alfredo Chozas Sala, alchozas@ixe.com.mx, al teléfono 5268-9000 con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma 505 Piso 45 Col. Cuauhtémoc, México D.F

IV. EXTRACTO DEL FIDEICOMISO

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, como Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar, celebrará un único Contrato de Fideicomiso irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, substancialmente con las siguientes características:

1. Partes del Fideicomiso.

Son partes del Fideicomiso:

Fideicomitente: Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.

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

Fideicomisarios: Existirán tres tipos de fideicomisarios:

- (i) Fideicomisarios en Primer Lugar: conjuntamente, todos y cada uno de los Tenedores Preferentes únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y los rendimientos que se devenguen.
- (ii) Fideicomisarios en Segundo Lugar: La SHF o cualquiera de sus cesionarias, o cualquier otra garante.
- (iii) Fideicomisarios en Tercer Lugar: La Fideicomitente o cualquier otro Tenedor de las Constancias, o sus cesionarios, según sea el caso.

2. Fines del Fideicomiso.

El objeto principal del Fideicomiso será emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes con cargo al Patrimonio Fideicomitado, conforme a la autorización de la CNBV para tal efecto, con el fin de que dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sean colocados entre el gran público inversionista. La Colocación se llevará a cabo a través de los Intermediarios Colocadores Conjuntos.

3. Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado estará constituido por:

- (a) La cantidad de efectivo que la Fideicomitente aporte al Fiduciario al constituirse el Fideicomiso;
- (b) Los Derechos de Crédito que la Fideicomitente cede al Fiduciario, mediante la celebración del Contrato de Cesión;
- (c) El efectivo que por concepto de Aportación Base, Aportación Base para Reaperturas, Aportación por Colocación Bajo Par, en su caso y aportaciones adicionales en efectivo o en Derechos de Crédito

en su caso, que la Fideicomitente, en o antes de la fecha de la primera Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o en cada Reapertura de la Emisión según corresponde, cederá y transmitirá irrevocablemente al Fiduciario, incluyendo, en el caso de Derechos de Crédito, los accesorios de los mismos, tales como los derechos de acreedor hipotecario y derechos sobre las comisiones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito y los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, de la Cobertura de Flujos y de los Seguros;

(d) Los Derechos de Crédito que la Fideicomitente ceda al Fiduciario, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, los accesorios de los mismos, tales como los derechos de acreedor hipotecario y derechos sobre las comisiones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito y los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, de la Cobertura de Flujos y de los Seguros;

(e) El Efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor), conforme a cualquier Derecho de Crédito Fideicomitado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas, y cualesquier otro derecho derivado de los Derechos de Crédito Fideicomitados, incluyendo los valores en que se invierta el Patrimonio Fideicomitado, y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Patrimonio Fideicomitado en cualquier momento;

(f) Por todas las cantidades que sean depositadas por la Administradora (o el Administrador Substituto, según sea el caso) en la Cuenta de Cobranza y en la Cuenta General conforme los términos del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros);

(g) En su caso, cualquier cantidad que aporte en el futuro la Fideicomitente;

(h) Los recursos derivados de la Emisión, Colocación y Reaperturas de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;

(i) Las cantidades en efectivo que se reciban como consecuencia del ejercicio de los derechos derivados de (i) la Garantía Financiera, (ii) la Cobertura de Flujos, (iii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento y (iv) los derechos derivados de los Seguros;

(j) Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos (incluyendo los Inmuebles Adjudicados) que se cedan al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitado para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso; y

(k) Por los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos descritos anteriormente.

4. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios deberán reunir los Criterios de Elegibilidad que se listan a continuación y la Fideicomitente deberá declarar en el Contrato de Cesión y en cada Contrato de Cesiones Adicionales que a la fecha de cesión respectiva todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario cumplen con los Criterios de Elegibilidad:

- (i) La Fideicomitente deberá ser, previo a la cesión correspondiente, la única y legítima titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y de los Derechos de Crédito que cederá, los que en la Fecha de Corte y hasta su cesión al Fiduciario se deberán encontrar libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación, con excepción de la hipoteca en primer lugar a favor de la SHF y/o FOVI, que se cancelará una vez liquidado el adeudo con la SHF, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) El Contrato de Cesión y los Contrato de Cesiones Adicionales contendrán la identificación individual y descripción verdadera y precisa de cada uno de los Créditos Hipotecarios, incluyendo el saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte, y dicha información deberá estar contenida en los Expedientes de Crédito.
- (iii) Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberá contar con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado que contenga por lo menos (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Contrato de Apertura de Crédito y la Hipoteca (con todas sus modificaciones, en su caso), (ii) la evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en el entendido que respecto de algún Crédito Hipotecario de reciente otorgamiento (con antigüedad de no más de 360 (trescientos sesenta) días naturales) el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia certificada del certificado de gravámenes correspondiente, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que con motivo de la compraventa del Inmueble y/o la Hipoteca de que se trate, el fedatario público mencionado efectuó en tiempo y forma el primer y segundo aviso preventivo o cualquier otro documento similar de acuerdo con la legislación local aplicable, así como copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, una vez que el primer testimonio de inscripción sea liberado por el Registro Público respectivo, y sin que se exceda el plazo de 360 (trescientos sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que este crédito fue originado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente, y (iii) el avalúo realizado sobre el Inmueble sobre el que se constituyó la Hipoteca, mismo que deberá: (a) satisfacer los requerimientos de la SHF, (b) haber sido realizado por un valuador autorizado y, (c) ser de fecha anterior a la autorización de la solicitud del Crédito Hipotecario respectivo.
- (iv) Los Contratos de Apertura de Crédito deberán ser legalmente válidos y exigibles en sus términos y haber sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.
- (v) Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas deberán estar debidamente documentados en escrituras públicas, las cuales, salvo por lo establecido en el numeral (iii) anterior, deberán estar inscritas en el registro público de la propiedad que corresponda a cada uno de los Inmuebles relativos a tales Hipotecas y cada una de las citadas Hipotecas deberán constituir un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.
- (vi) Las obligaciones de los Clientes derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito y las Hipotecas deben existir, ser legítimas y válidas y legalmente exigibles conforme a sus

términos, y al momento de celebración del Contrato de Apertura de Crédito el notario público respectivo verificó que las partes del mismo contaban con la capacidad legal suficiente para celebrar el mismo, así como para cumplir con sus respectivas obligaciones conforme al mismo.

- (vii) Todas las obligaciones de la Fideicomitente según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Contratos de Apertura de Crédito deberán haber sido cumplidas en su totalidad, de manera que no exista y no existirá en la Fecha de Cesión, obligación alguna a cargo de la Fideicomitente pendiente de cumplimiento.
- (viii) El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios deberá haber sido desembolsado por la Fideicomitente y dispuestos en su totalidad por los Clientes, no deberán existir obligaciones de realizar entregas o desembolsos adicionales derivadas de los mismos. Todos los gastos y costos incurridos en relación con los Contratos de Apertura de Crédito, incluyendo la inscripción en el registro público de la propiedad de las Hipotecas y los Inmuebles deberán estar pagados y no deberá existir la obligación de reembolso a cargo de la Fideicomitente.
- (ix) Respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados originados con financiamiento otorgado al Fideicomitente por SHF y/o FOVI, una vez que se pague a la SHF y/o al FOVI conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del presente Contrato, la hipoteca en primer lugar y grado constituida en favor de SHF y/o FOVI se cancelará, y las Hipotecas constituidas para garantizar dichos Créditos Hipotecarios Cofinanciados constituirán hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los Inmuebles respectivos en favor del Fiduciario y del Infonavit a prorrata en proporción del saldo insoluto pendiente de amortizar en favor del Fiduciario y del Infonavit, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Colaboración.

El saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados que se cedan al Fiduciario no excederá de 15 % (quince por ciento) del saldo insoluto principal insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado.

- (x) A la Fecha de Cesión no deberán existir litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitados, incluyendo las Hipotecas respectivas o los Inmuebles sobre los que las mismas se constituyan, que hayan sido interpuestos por algún Cliente o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
- (xi) A la Fecha de Cesión, no deberá existir un incumplimiento de las obligaciones de los Clientes derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito distinto del que se prevé en el numeral (xvii) de este inciso, o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Contratos de Apertura de Crédito que afecte las obligaciones de pago del Cliente respectivo y la validez y exigibilidad de dichos Contratos de Apertura de Crédito.
- (xii) Salvo en los casos debidamente instrumentados mediante convenio que forme parte del Expediente de Crédito respectivo y específicamente en los términos divulgados en el Contrato de Cesión o Contrato de Cesiones Adicionales, según sea el caso, a la Fecha de Cesión respectiva, no deberá existir (i) modificación a los términos de ningún

Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidación, cancelación, prórroga, condonación o subordinación total o parcial de ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberación de Hipoteca u otra garantía real o personal, relacionada con o derivada de cualquier Crédito Hipotecario (iv) cesión, enajenación o de cualquier otra forma transmisión o compromiso de cesión, enajenación o transmisión de ningún Crédito Hipotecario o Derecho de Crédito, o (v) el pago o anticipo alguno por cuenta o para beneficio de ningún Cliente o la capitalización de cantidad alguna devengada o pagadera en términos de los Créditos Hipotecarios o Derechos de Crédito respectivos.

- (xiii) Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios, no otorgarán al Cliente respectivo excepción adicional alguna a las previstas en ley en el caso de ejecución o adjudicación de la Hipoteca correspondiente.
- (xiv) Los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- (xv) A la Fecha de Corte, cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán tener una fecha de vencimiento final no menor a quince (15) años y no mayor a dos años anteriores a la Fecha de Vencimiento.
- (xvi) Los Créditos Hipotecarios deberán contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento otorgado por las entidades financieras que estén facultadas para ello para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, de tal manera que el resultado de sumar:

$$\begin{array}{l} \text{Porcentaje de Cobertura del} \\ \text{Seguro de Crédito a la Vivienda} \\ \text{o Garantía de Pago por} \\ \text{Incumplimiento} \end{array} + \frac{\text{Enganche del acreditado}}{\text{Máximo} \left(\begin{array}{l} \text{Valor de Avalúo y} \\ \text{precio de compraventa del Inmueble} \end{array} \right)} \times 100\%$$

sea mayor a 35%. El porcentaje de cobertura del Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento es con respecto al Saldo Insoluto del Crédito. El enganche del acreditado, el Valor de Avalúo y el precio de compraventa del Inmueble en la fórmula anterior deberán estar expresados en la misma moneda, ya sea UDIS o Pesos. Se podrá exceptuar de contar con un Seguro de Crédito a la Vivienda o Garantía de Pago por Incumplimiento cuando la razón

$$\frac{\text{Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario} \\ \text{a la Fecha de Corte}}{\text{Máximo} \left(\begin{array}{l} \text{Valor de Avalúo y} \\ \text{precio de compraventa del Inmueble} \end{array} \right)} \times 100\%$$

sea menor o igual a 65% (sesenta y cinco por ciento); en cuyo caso, los Créditos Hipotecarios deberán contar con una certificación expedida por SHF sobre la calidad de la documentación contenida en el Expediente de Crédito.

- (xvii) Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sea cedido al Fiduciario deberá estar en cumplimiento en el pago de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el Cliente al amparo del Contrato de Apertura de Crédito respectivo a la

fecha en que se lleve a cabo la cesión respectiva, con excepción de Créditos Hipotecarios que a la Fecha de Corte que corresponda no exceda en el agregado del 10% (diez por ciento) del saldo principal insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, los cuales no deberán tener un retraso en el pago de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas mayor a 30 (treinta) días calendario.

- (xviii) El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos debe ser exclusivamente para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana o para la redención de pasivos asumidos para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana.
- (xix) Todas y cada una de las Hipotecas relativas a los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario (i) serán constituidas como, y deberán mantener la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre los Inmuebles de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican; en el entendido que en el caso de los Créditos Hipotecarios financiados por SHF y/o FOVI que sean cedidos al Fiduciario, tendrán la condición de hipotecas en primer lugar y grado a favor del Fiduciario una vez que se haya pagado a la SHF y/o al FOVI conforme a o establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso y la hipoteca en primer lugar y grado constituida a favor de SHF y/o FOVI sea cancelada; y (ii) no habrán sido liquidadas, canceladas o rescindidas en todo o en parte, y no se habrá celebrado convenio alguno que tuviera como consecuencia la liberación, cancelación, subordinación o rescisión de las Hipotecas.
- (xx) Cada Inmueble deberá contar con los Seguros, mismos que deberán haber sido debidamente contratados.
- (xxi) Las pólizas de los Seguros deberán (i) ser válidas y exigibles de conformidad con sus términos, (ii) haber sido renovadas antes de su vencimiento, (iii) haberse pagado las primas correspondientes en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros deberán estar en plena vigencia. Dichas primas deberán ser endosadas mediante el endoso correspondiente firmado por la Fideicomitente con la Aseguradora respectiva, conforme se establezca en el Contrato de Cesión y en los Contratos de Cesiones Adicionales, y por medio del cual se incluya al Fiduciario como beneficiario de dichos Seguros. Los Contratos de Apertura de Crédito deberán obligar a los Clientes a mantener los Seguros a su propio costo, y si los Clientes no cumplen con dicha obligación, la Fideicomitente está facultada por sus Clientes para mantener y pagar las pólizas de los Seguros a costo de los Clientes, y para obtener de ellos los reembolsos correspondientes.
- (xxii) Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, deberá estar garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de una entidad federativa de la República Mexicana que haya adoptado en su Código Civil disposiciones que permitan la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los deudores respectivos, ni (ii) inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al Artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

- (xxiii) A la Fecha de Corte, la Fideicomitente debe haber recibido al menos un pago mensual de principal del Crédito Hipotecario que sea cedido al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales.
- (xxiv) Ningún Crédito Hipotecario otorga al Cliente 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 deberá resultar en la ineficacia o nulidad de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que legislación aplicable pueda establecer.
- (xxv) A la Fecha de Cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes, la Fideicomitente no deberá tener conocimiento de la existencia en relación con los Inmuebles adquiridos con el producto de los Créditos Hipotecarios de (i) omisión en la obtención de los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar los mismos o para realizar obras en relación con los mismos; (ii) incumplimiento alguno a las disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción; y (iii) pago pendiente alguno de impuesto predial, servicios de agua y alcantarillado.
- (xxvi) La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión de la Fideicomitente deberán ponerse a disposición del Fiduciario mediante su entrega a la Depositaria, deberán constituir información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no deberán omitir información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Cliente, Hipoteca y Seguros, y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
- (xxvii) La información que la Fideicomitente entregue al Fiduciario con respecto a los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión, deberá reflejar en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Cliente o tercero con respecto al Crédito Hipotecario respectivo.
- (xxviii) La razón entre los pagos mensuales de cada Cliente en términos del Crédito Hipotecario respectivo y los ingresos mensuales de dicho Cliente deberá ser igual o menor a 33% (treinta y tres por ciento), incluyendo los Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Infonavit y que hayan sido otorgados bajo el Programa de Apoyo Infonavit.
- (xxix) Al momento de su otorgamiento, la relación entre el saldo principal insoluto de cada Crédito Hipotecario y el Valor de Avalúo del Inmueble respectivo (sin tomar en cuenta el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento respectivas), deberá ser igual o menor a 90% a excepción de los Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Infonavit y únicamente cuando dichos créditos hayan sido otorgados bajo el Programa de Apoyo Infonavit, en cuyo caso el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios podrá ser hasta por el 95% del valor de la vivienda de dicho crédito.
- (xxx) A la Fecha de Corte, cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario deberán tener un saldo insoluto de principal no menor a 2,000 (dos mil) UDI's.

- (xxxi) Salvo por la SHF y/o el FOVI, ninguna otra persona tiene interés alguno en, o derivados de los Inmuebles.
- (xxxii) Cada Crédito Hipotecario que sea cedido al Fiduciario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Cliente a una tasa de interés fija.
- (xxxiii) Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.
- (xxxiv) Los Contratos de Apertura de Crédito prevén un pago mensual denominado en UDIs, y la Cobertura de Flujos prevé para cada uno de los Créditos Hipotecarios, el pago por parte de la SHF de la diferencia positiva, si la hubiere, entre los incrementos en el valor de la UDI y el incremento en el salario mínimo.
- (xxxv) A la Fecha de Cesión correspondiente, la Fideicomitente no deberá tener conocimiento de que (i) algún Cliente se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso de acreedores, o que haya celebrado algún acto en fraude de acreedores, y (ii) se hubieren cometido fraudes con motivo de o durante la originación de algún Crédito Hipotecario, por persona alguna, incluyendo sin limitación al Cliente o al valuador).
- (xxxvi) Salvo por las Hipotecas, los Contratos de Apertura de Crédito no prevén algún otro tipo de garantía real.
- (xxxvii) El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la Fecha de Cesión correspondiente, con respecto a los Créditos Hipotecarios, se han de regir en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes, adecuadas y generalmente aceptadas en la originación, administración y cobranza en el mercado de créditos inmobiliarios en México, así como en cumplimiento a los requerimientos o disposiciones de la SHF. La Fideicomitente no deberá tener conocimiento, después de haber realizado una debida investigación, de algún hecho que pudiese llevarla a la conclusión de que un Crédito Hipotecario no será pagado al momento de su vencimiento.
- (xxxviii) A la Fecha de Cesión de los Créditos Hipotecarios, la Fideicomitente no deberá tener conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble relativo a un Crédito Hipotecario o de que cualquiera de tales Inmuebles se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros. En caso contrario se abstendrá de ceder el Crédito Hipotecario respectivo al Fiduciario.
- (xxxix) La cesión al Fiduciario de los Derechos de Crédito Fideicomitados, constituirá una cesión y transmisión legal, válida y exigible en favor del Fiduciario, y otorgará al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Derechos de Crédito Fideicomitados y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
- (xl) Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario la Fideicomitente debió haber realizado una evaluación de los ingresos anuales del Cliente respectivo a efecto

de verificar si dichos ingresos satisfacen los requisitos de crédito vigentes establecidas tanto por la Fideicomitente como por la SHF.

- (xli) A la Fecha de cesión de los Créditos Hipotecarios, el saldo principal insoluto de los créditos originados en el Estado de la República Mexicana con mayor concentración de créditos originados no deberá ser superior a un 26% (veintiséis por ciento) del monto de la Colocación inicial o de cada Reapertura de la Emisión y el saldo principal insoluto de los créditos originados en el Estado de la República Mexicana con la segunda mayor concentración de créditos originados no deberá ser superior a un 20% (veinte por ciento) del monto de la Colocación inicial o de cada Reapertura de la Emisión.

5. Reemplazo de Créditos No Elegibles.

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, se llevará a cabo dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes (i) al vencimiento del plazo previsto en el inciso (b), subinciso (iii) de la Cláusula Décima del Fideicomiso, o (ii) al momento de la cesión. El Crédito Hipotecario que se ofrezca como sustituto:

- (i) deberá tener un saldo insoluto de principal y un pago mensual, en cada caso, igual o mayor al Crédito no Elegible que reemplace,
- (ii) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la duración del Crédito Hipotecario más largo que forme parte del Patrimonio Fideicomitado al momento de la celebración del Contrato de Cesiones Adicionales correspondiente,
- (iii) deberá tener una tasa de interés igual o mayor a la del Crédito no Elegible que reemplaza,
- (iv) deberá estar al corriente en todos sus pagos, y
- (v) deberá cumplir con todos los Criterios de Elegibilidad previstos en el Fideicomiso y con las declaraciones de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales.
- (vi) deberá permitir mantener la concentración máxima por Estado de la República Mexicana que se establece en el inciso (cc) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

6. Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

(a) El Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios se integrará por (i) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Fideicomiso, y (iii) la Aportación Base para Reapertura en cada celebración de un Contrato de Cesión Adicional, y (iv) en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par.

(b) El Fiduciario deberá retener del Importe de la Colocación de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes las cantidades necesarias para la constitución del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el inciso (a) anterior, y depositar dichas cantidades en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios. El Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios podrá destinarse únicamente (i) para el pago del Precio de Cesión más la Aportación Base para Reapertura más, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par por la adquisición, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, de Créditos Hipotecarios originados por la Fideicomitente que cumplan, al momento de la cesión correspondiente, con los Criterios de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y con las declaraciones del Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo; y que permitan mantener la concentración máxima por Estado de la República Mexicana que se establece en el inciso (cc) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Precio de Cesión más la Aportación Base para Reapertura más la Aportación por Colocación Bajo Par, en su caso debe ser suficiente para cubrir la totalidad del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios objeto de la cesión y (ii) solamente en caso de que en alguna Fecha de Pago existan recursos líquidos en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Fiduciario deberá pagar en dicha Fecha de Pago una Amortización Adicional Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por la totalidad de los recursos que integren, hasta esa Fecha de Pago, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

7. Administración de recursos y depósito de los Expedientes de Crédito.

Fincasa celebrará con el Fiduciario un contrato de administración y comisión mercantil, para que Fincasa en su carácter de Administradora, lleve a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos.

El Fiduciario celebrará con la Depositaria el Contrato de Depósito respecto de la guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario, para formar parte del Patrimonio Fideicomitado.

8. Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes; Pre pago Voluntario.

(a) Amortización. El importe total del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitado que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitidos que integran el Patrimonio Fideicomitado y, en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, constituirán la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes derivados de la Emisión. El Fiduciario, con la intervención del Representante Común y por conducto de Indeval, llevará a cabo la amortización y pago a su vencimiento del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, junto con el importe total de los intereses devengados, con cargo al importe total del Efectivo Fideicomitado, hasta donde alcance, conforme a los términos y condiciones previstos para tal efecto por los títulos de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

El saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación se verá ajustado a prorrata de tal manera que el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario Preferente será equivalente a restar del saldo insoluto original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación, el monto de principal pagado a los Tenedores Preferentes. El Saldo Insoluto de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes será pagado a más tardar en la Fecha de Vencimiento. En el caso de que se llegue a pagar y amortizar el total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

(b) Prepago Voluntario. A partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, y en caso de no existir ningún adeudo con el Garante Financiero, el Tenedor de las Constancias tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier Fecha de Pago, readquiriendo la totalidad del Patrimonio Fideicomitido. El importe de la amortización a ser realizada por dicho Tenedor de las Constancias no constituirá una obligación de pago a cargo del Fiduciario. Para estos efectos, el Tenedor de las Constancias tendrá que aportar al Patrimonio Fideicomitido, en efectivo, aquella cantidad que resulte necesaria para pagar (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, (ii) el Monto de Pago de Interés que bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y demás cantidades pagaderas hasta la fecha de prepago respectiva y (iii) el monto de todos los Pagos Preferentes y Gastos Mensuales que sean pagaderos en la siguiente Fecha de Pago o Fecha de Retiro. En este caso, el Tenedor de las Constancias podrá considerar aquella cantidad de Efectivo Fideicomitido correspondiente al Patrimonio Fideicomitido de la Colocación que se pretende prepagar, es decir, tendrá que aportar aquella cantidad que resulte necesaria para cubrir los conceptos a que se refieren los incisos (i) (ii) y (iii) anteriores deduciendo aquella cantidad de Efectivo Fideicomitido que corresponda al Patrimonio Fideicomitido de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se pretenden prepagar.

(c) Amortización Acelerada de Principal. A partir del momento en que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se cuente con la totalidad del Monto de Aforo Objetivo y no se haya ejercido el prepago voluntario a que se refiere el inciso (a) anterior, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores Preferentes la cantidad necesaria para amortizar anticipadamente la totalidad de las cantidades disponibles hasta amortizar, hasta donde alcance, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;

Amortización Adicional Anticipada de Principal. En caso de que en cualquier Fecha de Pago se mantengan recursos en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, el Fiduciario deberá efectuar una Amortización Adicional Anticipada de Principal hasta por el importe total de los recursos que se encuentren en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios en dicha Fecha de Pago.

9. Prelación de Pagos.

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario procederá a depositar los recursos líquidos en cada Fecha de Retiro en la cuenta que le indique la Administradora por escrito para liquidar los siguientes pagos (conjuntamente, los “Pagos Preferentes”) que se hayan devengado o causado y que se encuentren pendientes de pago: (i) los impuestos, derechos o contribuciones que se generen en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitados, (ii) el monto de Gastos de Cobranza, (iii) las primas de los Seguros asociados con los Créditos Hipotecarios, (iv) el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos, (v) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, (vi) el pago de las comisiones pagaderas bajo los términos de la Garantía Financiera (salvo en el caso de que en la

Colocación inicial o en las Reaperturas de la Emisión que se deberán pagar en las fechas que se establece en el contrato de Garantía Financiera, y en caso de que no existan fondos suficientes en la fecha en que se deba pagar conforme al contrato de Garantía Financiera, para el pago de dichas comisiones, en cuyo caso el monto de las mismas serán pagadas por la Fideicomitente, debiendo el Fiduciario reembolsárselas en la siguiente Fecha de Retiro) y (vii) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Substituto.

Lo anterior, sin perjuicio que la Fideicomitente podrá liquidar tales conceptos directamente con recursos propios, en cuyo caso, el Fiduciario deberá, con cargo a la Cuenta de Cobranza, rembolsar a la Fideicomitente dichos conceptos con preferencia a cualesquier otra Distribución.

(b) Con excepción de las cantidades correspondientes al Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, las cuales deberán mantenerse en la Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y sólo podrán ser dispuestas por el Fiduciario para adquirir Créditos Hipotecarios adicionales y en el caso de Amortización Anticipada Adicional de Principal, el Fiduciario deberá destinar en cada Fecha de Pago el producto de la Cobranza, una vez liquidados los Pagos Preferentes, a pagar cada una de las Distribuciones en estricto seguimiento del orden descrito 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:

- (i) los Gastos Mensuales correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.
- (ii) a los Tenedores Preferentes, la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés vencido y no pagado más la cantidad total del Monto de Pago de Interés que venza en esa Fecha de Pago.

En caso que en la Fecha de Determinación inmediata anterior a la Fecha de Pago respectiva no existan recursos suficientes para el pago del Monto de Pago de Intereses, el Fiduciario deberá ejercer la Garantía Financiera, siempre que haya disponibilidad para pagar el Monto de Pago de Intereses.

- (iii) a los Tenedores Preferentes, una cantidad en UDIs equivalente a la mayor entre (i) la Amortización Anticipada de Principal correspondiente a dicha Fecha de Pago y (ii) en tanto el Monto de Aforo sea inferior al Monto de Aforo Objetivo, la cantidad necesaria para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta que el Monto de Aforo sea igual al Monto de Aforo Objetivo.
- (iv) en caso que en la Fecha de Determinación inmediata anterior a la Fecha de Pago respectiva el saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea inferior al Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes considerando la amortización del inciso (iii) anterior y la Amortización Adicional Anticipada de Principal, en su caso, que será pagada en dicha Fecha de Pago, el Fiduciario deberá ejercer la Garantía Financiera, en la medida en que exista disponibilidad, para amortizar anticipadamente en dicha Fecha de Pago los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta el monto necesario para que el saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea igual al Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;

- (v) a partir de la Fecha de Vencimiento o cuando ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado, a los Tenedores Preferentes el monto total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;

En caso que en la Fecha de Vencimiento o cuando ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado no existan recursos suficientes para el pago del monto total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario deberá ejercer la Garantía Financiera, siempre que haya disponibilidad, para pagar el monto total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

- (vi) al Garante Financiero, el monto total de intereses pagadero al Garante Financiero en dicha Fecha de Pago de conformidad con la Garantía Financiera;
- (vii) al Garante Financiero, el monto total de principal pagadero al Garante Financiero en dicha Fecha de Pago de conformidad con la Garantía Financiera;
- (viii) a las Agencias Calificadoras, el monto que se adeude a las Agencias Calificadoras en el caso en que sus honorarios no hayan sido pagados como parte de los Gastos Mensuales;
- (ix) a partir de que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, que se cuente con la totalidad del Monto de Aforo Objetivo y no se haya ejercido el prepagado voluntario a que se refiere la Cláusula Décima sexta del Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores Preferentes la cantidad necesaria para amortizar anticipadamente la totalidad de las cantidades disponibles hasta amortizar, hasta donde alcance, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;
- (x) a los Tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, una cantidad igual al Remanente de las cantidades a que se refiere este inciso (a) una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores.

(c) El Fiduciario se abstendrá de ejercer la Garantía Financiera si cuenta con los recursos suficientes para pagar los intereses y/o principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes conforme a los títulos de los mismos sujetándose a la prelación de pagos indicada anteriormente y a los términos del ejercicio de la Garantía Financiera.

10. Representante Común.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, fungirá como representante común de los Tenedores Preferentes.

11. Asamblea de Tenedores Preferentes.

(a) Las asambleas generales de Tenedores Preferentes representarán al conjunto de éstos y regirán en todo caso por las disposiciones que se establecen en el Fideicomiso, en los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en la LMV y en la LGTOC, siendo válidas sus decisiones respecto de todos los Tenedores Preferentes, aún de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea general de Tenedores Preferentes se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Cualquier Tenedor Preferente o grupo de Tenedores Preferentes que represente por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque la asamblea general especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de veinte días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores Preferentes solicitantes, deberá expedir la convocatoria para celebración de la asamblea.

(c) La convocatoria para la asamblea de Tenedores Preferentes se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con diez días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. En la convocatoria se expresarán los puntos del Orden del Día que en la asamblea deberán tratarse.

(d) Para que la asamblea de Tenedores Preferentes se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores Preferentes que representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación de la Emisión; y en segunda y ulteriores convocatorias la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en ella representados. Las decisiones adoptadas serán válidas, cuando sean aprobadas por los Tenedores Preferentes que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes presentes en la asamblea.

(e) No obstante lo anterior, se requerirá tanto en primera como en ulteriores convocatorias que esté representado en la asamblea los Tenedores Preferentes que representen, cuando menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación de la Emisión; y las decisiones adoptadas serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores Preferentes que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes presentes en la asamblea:

- (i) Cuando se trate de revocar la designación de Representante Común;
- (ii) Cuando se trate de designar un nuevo Representante Común; y
- (iii) Cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, o de introducir cualquier otra modificación en los respectivos títulos de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

(f) Para concurrir a las asambleas, los Tenedores Preferentes deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en el artículo setenta y ocho de la LMV, presentando dicha documentación 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 Preferentes podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder.

(g) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario haya adquirido o amortizado.

(h) De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores Preferentes, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

(i) La asamblea será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores Preferentes tendrán derecho a tantos votos como les correspondan, en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que posean, computándose un voto por cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos.

(j) Las asambleas se celebrarán en el domicilio social del Representante Común ubicado en Hamburgo 190, Colonia Juárez, México, D.F., 0660, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.

12. Obligaciones de la Fideicomitente.

- a) Aportar los bienes y derechos que integran el Patrimonio Fideicomitado, cediendo los Derechos de Crédito mediante el Contrato de Cesión o mediante el Contrato de Cesiones Adicionales, según sea el caso, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento.
- b) Ceder y entregar todas y cada una de las pólizas que documenten los Seguros relacionados con los Créditos Hipotecarios cedidos a favor del Fiduciario, mediante el endoso correspondiente firmado por la Fideicomitente con la Aseguradora respectiva, por medio del cual se nombre al Fiduciario como beneficiario preferente de dichos Seguros
- c) Notificar al Garante del Crédito a la Vivienda o a la SHF, según corresponda, de la cesión de los Derechos de Crédito Fideicomitados en favor del Fiduciario, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, y en el Contrato de Cesión.
- d) Cumplir con todas las obligaciones a su cargo que derivan de los Contratos de Apertura de Crédito y del Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento respecto de los Contratos de Apertura de Crédito, y cumplir con todas las obligaciones a su cargo exigibles hasta la Fecha de Corte y que deriven de los Contratos de Apertura de Crédito que documenten los Derechos de Crédito que ceda al Fiduciario, incluyendo sin limitación, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, en virtud de lo cual, las obligaciones de pago a plazo de los Clientes conforme al Contrato de Apertura de Crédito respectivo sean válidas y exigibles y no estén sujetas a compensación o reclamación alguna por parte de los Clientes a la Fideicomitente.
- e) Celebrar los Contratos de Apertura de Crédito que documentan los Derechos de Crédito a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario con la formalidad y capacidad legal necesarias para que sean válidos y exigibles conforme a sus términos.
- f) Asegurarse que los Derechos de Crédito Fideicomitados reúnan los Criterios de Elegibilidad.
- g) Asumir el cargo de Administradora de los Derechos de Crédito Fideicomitados y realizar por cuenta del Fiduciario, la cobranza y administración de dichos Derechos de Crédito Fideicomitados.
- h) Garantizar la existencia, legitimidad y procedencia lícita de los Derechos de Crédito Fideicomitados para todos los efectos legales a que haya lugar.
- i) Entregar al Fiduciario las cantidades correspondiente por concepto de reembolsos de Créditos no Elegibles o por sustitución de Créditos Vencidos, en su caso.
- j) Pagar con recursos propios los Gastos de Colocación relacionados con cualquier Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y cualquier Reapertura de la Emisión.
- k) Constituir a Reserva de Costo de Acarreo.
- l) Instruir por escrito al Fiduciario el número de cuenta, institución, clave bancaria estandarizada y demás datos relevantes para el traspaso de las cantidades correspondientes a los Pagos a SHF o FOVI.
- m) Calcular cualesquier diferencias que pudieran existir entre el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte que corresponda y el saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios en la fecha de celebración del Contrato de Cesión o del Contrato de Cesiones

Adicionales, según sea el caso, y notificar dicho cálculo al Fiduciario con copia al Representante Común.

- n) Declarar en el Contrato de Cesión y en cada Contrato de Cesiones Adicionales que a la fecha de cesión respectiva todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario cumplen con los Criterios de Elegibilidad.
- o) Cumplir todas las obligaciones, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Contratos de Apertura de Crédito, de manera que no exista obligación alguna a cargo de la Fideicomitente pendiente de cumplimiento.
- p) Asegurarse que todos los gastos y costos incurridos en relación con los Contratos de Apertura de Crédito, incluyendo la inscripción en el registro público de la propiedad de las Hipotecas y los Inmuebles estén pagados, de manera que no exista la obligación de reembolso a cargo de la Fideicomitente.
- q) Poner a disposición del Fiduciario mediante su entrega a la Depositaria, la información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión de la Fideicomitente, asegurándose de no omitir información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Cliente, Hipoteca y Seguros, y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
- r) Haber realizado una evaluación de los ingresos anuales del Cliente respectivo, al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario la Fideicomitente, a efecto de verificar si dichos ingresos satisfacen los requisitos de crédito vigentes establecidas tanto por la Fideicomitente como por la SHF.
- s) Responder ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio Fideicomitado, y ante el Representante Común, para beneficio de los Fideicomisarios en Primer Lugar, con respecto de los Derechos de Crédito Fideicomitados, del cumplimiento de las declaraciones hechas en el Fideicomiso y en el Contrato de Cesión y Contratos de Cesiones Adicionales, con respecto de cada Crédito Hipotecario, así como de que cada uno de ellos cumple con los Criterios de Elegibilidad, al momento de la cesión respectiva, únicamente en la forma descrita en los incisos (i), (ii) y (iii) del párrafo b), cláusula décima del fideicomiso.
- t) Notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Garante Financiero, en caso de identificar algún Crédito no Elegible.
- u) Corregir el problema que presente un Crédito no Elegible dentro del plazo de 90 (noventa) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de la notificación correspondiente.
- v) En caso de no corregir el problema en el plazo mencionado en el inciso anterior, reemplazar el Crédito no Elegible o si dicho reemplazo no es posible, el reembolsar de la parte proporcional de la contraprestación pagada por el monto que se especifica en la Cláusula Décima Primera inciso (e) del Fideicomiso, en el caso de que el Fiduciario, el Representante Común, el Garante Financiero, en su caso, el Administrador Substituto, identifiquen algún Crédito no Elegible.
- w) Notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras su intención de llevar a cabo una Reapertura de la Emisión y las características de la misma, con por lo menos 18 (dieciocho) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para la Reapertura de la Emisión de que se trate.
- x) En caso de que las Agencias Calificadoras emitan una opinión en el sentido de que las características de la Reapertura de la Emisión afectan en forma negativa la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o de la Emisión, la Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos aquellos actos o gestiones que resulten necesarios a efecto de mantener la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y de la Emisión, como condición para llevar a cabo la Reapertura de la Emisión.

- y) Entregar la documentación señalada en el inciso (b) de la cláusula décima primera con el fin de formalizar el reemplazo de un Crédito no Elegible y la cesión de un nuevo Crédito Hipotecario al Fiduciario.
- z) Entregar evidencia del cumplimiento de los requisitos que exija la legislación aplicable para realizar la cesión de un nuevo Crédito Hipotecario.
- aa) Pagar con recursos propios los gastos y costos de cualquier tipo que se generen por el reemplazo o reembolso Créditos no Elegibles o sustitución voluntaria de Créditos Hipotecarios Vencidos.
- bb) Como condición para cada Reapertura de la Emisión, la Fideicomitente deberá (i) calcular el Monto de Reserva de Costo de Acarreo y notificar por escrito dicho cálculo al Fiduciario y al Representante Común, y (ii) depositar en la Cuenta General una cantidad equivalente al Monto de Reserva de Costo de Acarreo aplicable a la Reapertura de la Emisión que corresponda.
- cc) Pagar con recursos propios la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que emita el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, así como la inscripción de los mismos en la BMV.
- dd) Indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, acciones o sentencias que fueren presentadas, entabladas, dictadas o impuestas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, delegados fiduciarios, empleados, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo, mala fe o en exceso de las facultades del Fiduciario o de dichas personas, o bien en contra del Fideicomiso o de los Documentos del Fideicomiso.
- ee) Rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios razonables de asesores legales y abogados) en que incurran, en relación directa y exclusivamente con la validez y legalidad del Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario en cumplimiento de sus obligaciones o conforme a las instrucciones que reciba por escrito por cualquiera de las partes facultadas para hacerlo, según sea el caso, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo, mala fe o en exceso de las facultades del Fiduciario o de dichas personas, o bien por actuaciones en contra del Fideicomiso o de los Documentos del Fideicomiso.
- ff) Proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.
- gg) Defender y sacar en paz y a salvo, y cubrir los gastos legales razonables correspondientes a la defensa del Representante Común, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados razonables, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común única y exclusivamente para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en los Documentos del Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC y en las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003 (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

- hh) Pago por responsabilidad pecuniaria sobre el patrimonio del Representante Común así como a sus representantes, funcionarios, empleados y apoderados derivada de cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que hubieren sido generados por actos u omisiones de las partes de los Documentos del Fideicomiso, por el Representante Común o de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el inciso anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Representante Común).
- ii) Pagar los gastos, impuestos, derechos, comisiones, honorarios notariales y cualquiera otro concepto de la misma naturaleza, que en su caso se generen con motivo de la constitución y operación del Fideicomiso, salvo que expresamente se consideren por dicho Fideicomiso como un Gasto Mensual, Pago Preferente o Distribución.
- jj) Pagar oportunamente todos los gastos vinculados con la elaboración y celebración del Fideicomiso y aquellos vinculados con la Emisión, incluyendo sin limitación, los Gastos de Colocación, la entrega al Fiduciario de la comisión por intermediación para su posterior entrega a los Intermediarios Colocadores, así como cualesquier otros honorarios y gastos de los Intermediarios Colocadores de conformidad con lo que se estipule en el contrato de colocación, del Fiduciario, del Representante Común, de las Agencias Calificadoras, honorarios de abogados, el pago de los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el RNV y la BMV, los gastos derivados del depósito del certificado global que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el Indeval, los gastos causados por la impresión del prospecto y el suplemento de colocación (preliminar y definitivo) y por cualquier publicación.
- kk) Realizar todos los actos necesarios para que las Agencias Calificadoras emitan al menos una vez por año calendario durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, un reporte con una opinión sobre la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.
- ll) Entregar al Fiduciario los documentos e información que requiera para proporcionar a la BMV, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento respecto del Patrimonio Fideicomitado.
- mm) Proporcionar a la BMV, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento respecto de los valores.
- nn) Designar a aquellas personas responsables de entregar la información mencionada en los incisos (ll) y (mm) anteriores y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.
- oo) Cumplir las obligaciones de carácter fiscal que en su caso existan, conforme al Fideicomiso, incluyendo el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto al Fideicomiso o las transacciones en él contempladas.
- pp) Restituir al Patrimonio Fideicomitado íntegramente todas las cantidades pagadas por el Fiduciario en el caso de que la Fideicomitente no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución.
- qq) Sacar en paz y a salvo e indemnizar al Fiduciario en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la operación del Fideicomiso, siempre y cuando la misma no derive de la culpa o negligencia del Fiduciario (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores fiscales y abogados).

Fideicomitente como Administradora

- a) Llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados.

- b) Llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, el beneficio de los Seguros, la Cobertura de Flujos, la Garantía Financiera, la Garantía de Pago por Incumplimiento, según sea el caso, la adjudicación, el mantenimiento y la venta de los Inmuebles Adjudicados, si los hubiere.
- c) Contar con la estructura, elementos, personal y demás recursos (humanos, financieros o de cualquier otra naturaleza) necesarios para llevar a cabo con prontitud y diligencia la cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos.
- d) Depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso en la Cuenta de Cobranza.
- e) Realizar el Reporte de Cobranza.
- f) Calcular quincenalmente una unidad sustituta a la Udi, en el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, y tampoco publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs.
- g) Comunicar por escrito al Fiduciario y al Representante Común el cálculo mencionado en el inciso anterior.
- h) Instruir al Fiduciario para que cancele o libere las Hipotecas relacionadas con los Créditos Hipotecarios que hayan sido liquidados por los Clientes o terceros en los términos aprobados por la Administradora.
- i) Girar las instrucciones recibidas por parte de los Tenedores de las Constancias para la realización de Inversiones Permitidas.
- j) Registrar, y actualizar en el sistema integral del Garante Financiero, la información respecto de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, así como de la entrega al Garante Financiero de la información concerniente al comportamiento de los mismos, conforme al Anexo 4F de las condiciones generales de financiamiento de SHF.
- k) Proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.
- l) Elaborar una certificación en la que se haga constar que los Créditos Hipotecarios cumplen con los Criterios de Elegibilidad, así como que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes cumplen con las características previstas en el inciso I (f) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.

V. FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo de la Fideicomitente

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado Ixe Grupo Financiero (la "Empresa" o "Fincasa") es una sociedad financiera de objeto limitado cuya actividad principal consiste en proporcionar financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda a través del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria.

Su domicilio social en la Ciudad de México se encuentra en la Torre Mayor, en la calle Paseo de la Reforma número 505, piso 45, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500 en México, Distrito Federal, con teléfono 5268-9000.

La Empresa se constituye con fecha 11 de octubre de 1994, mediante escritura pública número 46,252 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública No. 19 en México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 191,460, con una duración de noventa y nueve años y obtiene su autorización como Sociedad Financiera de Objeto Limitado por parte de la SHCP, por tiempo indefinido.

Como consecuencia de la crisis económica que tuvo lugar en México a finales de 1994, misma que implicó fuertes problemas de liquidez financiera y una alta volatilidad en las tasas de interés, los accionistas fundadores toman la decisión de mantener a la Empresa en etapa preoperativa, aprovechando dicho periodo preoperativo para sentar las bases de lo que en la actualidad es Fincasa. La Empresa reactiva su registro a inicios de 1999 y obtiene la aprobación para actuar como intermediario financiero para canalizar créditos del FOVI (ahora Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) destinados a proyectos de vivienda de interés social.

Mediante contrato de compra-venta de acciones celebrado entre los accionistas Mark Fastlicht Sackler, Daniel Liwerant Szclar, Elías Harari Romano, César Guillermo García Lara, Antonio Eduardo Cepeda Lópezhermosa, Bertha Alerhand Wilk, Esther Sissa Israel, Mark Liwerant Bokser, Intermediación Inmobiliaria de México, S.A. de C.V., Corporimex, S.A. de C.V. como vendedores e Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y Enrique Luis Castillo Sánchez Mejorada como compradores, el 14 de febrero de 2005, se llevó a cabo la compraventa de 99,000,000 (noventa y nueve millones) de acciones, de las cuales corresponden al capital fijo 33,000,000 (treinta y tres millones) de acciones y al capital variable 66,000,000 (sesenta y seis millones) de acciones ordinarias, nominativas, emitidas por Fincasa.

El 22 de diciembre de 2005, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. como vendedor y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa de acciones el cual surtió efectos a partir del 14 de marzo de 2006 y conforme al cual IXE vendió a DB 142,181,188 acciones representativas del capital social de Fincasa. De la misma forma, con fecha 14 de marzo de 2006, el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada, como vendedor, y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa a través del cual el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada transmitió su acción representativa de la parte variable del capital social de Fincasa a DB Financial Services Holding GmbH. Por virtud de lo anterior, actualmente Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. mantiene el control de Fincasa con una tenencia accionaria del 51%, en tanto que DB Financial Services Holding GMBH participa con el 49% en el capital social de Fincasa.

Con fecha 14 de marzo de 2006, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y DB Financial Services Holding GmbH celebraron un contrato entre accionistas con el objeto de, entre otras cosas, regular y limitar determinados derechos relacionados con las acciones de la Empresa, y limitar la venta, cesión, transmisión, gravamen u otra forma de disposición de las acciones y para establecer estipulaciones respecto a la administración consistente y uniforme de la Sociedad. En virtud de lo anterior, habiendo obtenido autorización por escrito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el mismo 14 de marzo de 2006, los accionistas de la Sociedad resolvieron reformar los estatutos sociales de la Empresa en su totalidad, para reflejar los términos y condiciones establecidos en el Contrato entre Accionistas antes referido.

Fincasa origina y administra Créditos Hipotecarios fundamentalmente a promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas, así como a los adquirientes de las mismas al individualizar dichos créditos con una garantía hipotecaria. La Empresa, en consecuencia, inicia formalmente su operación con los primeros créditos puente para construcción en el último trimestre de 1999 y en abril del 2000 otorga sus primeros créditos individuales para adquisición de vivienda de interés social.

Al 30 de junio de 2006, la cartera de crédito total de Fincasa asciende a los \$4,333 millones de pesos.

Acorde con la evolución del mercado y pendiente de los nichos que en un futuro próximo deberán presentarse en el sector, la Empresa, apoyada en asesores externos, se encuentra constantemente en el proceso de analizar el valor de sus productos y su competitividad, así como el entorno en que deberá desarrollarse para fortalecer su negocio y continuar siendo una de las sofoles hipotecarias con mayor crecimiento y alta productividad en el mercado.

En el último año, independientemente de consolidar su presencia en el renglón de créditos puente, en donde Fincasa ha logrado una participación significativa, se ha realizado un esfuerzo para incrementar de una manera consistente el volumen de créditos individuales firmados, que además de tener ingresos recurrentes en mayor volumen, lograr una mayor seguridad para optimizar la selectividad de los proyectos de construcción.

En relación con otros renglones de la operación, se han realizado inversiones relevantes en el último año, como el haber cambiado sus instalaciones junto a las oficinas corporativas de Ixe Grupo Financiero. Lo anterior, beneficiará de manera principal al personal, para que continúe realizando sus actividades de una manera más eficiente.

Se realizan cambios constantes para tener los mejores sistemas y productos del mercado. En el presente ejercicio se tiene previsto iniciar el cambio y modernización del sistema contable, lo que permitirá una mayor eficiencia en los registros, atención más eficiente y oportuna a los requerimientos de las autoridades, así como el asegurar el control de los volúmenes de información que estará generándose en el futuro.

Como consecuencia de la implementación del Programa Nacional de Vivienda de 1995, el cual autorizó a las Sofoles Hipotecarias para fungir como intermediarios de los recursos FOVI y reactivando los programas de financiamiento a la vivienda, Fincasa decide dirigir sus esfuerzos a financiar el segmento de vivienda de interés social.

2. Descripción del Negocio

El comportamiento del mercado de vivienda en México se ha distinguido por una constante carencia de financiamiento hipotecario. Aunque menos restringido en los meses recientes, ésta limitada disponibilidad de crédito ha frenado la construcción de vivienda, contribuyendo al actual déficit de la misma. Sin duda el mercado más grande de vivienda en México nos refiere al segmento financiado por la Sociedad Hipotecaria Federal y por el Infonavit; sin embargo, los cambios constantes en las políticas y procedimientos administrativos de estas dependencias, han influenciado en buena medida sobre los planes previstos por la Empresa para realizar sus objetivos trazados.

Fincasa participa activamente en dar financiamiento tanto al constructor o promotor de vivienda, como al que la adquiere liquidando el crédito a largo plazo con garantía hipotecaria. Fincasa adoptó la política de manejar todo lo que se refiere a proyectos de manera centralizada, a efecto de tener un control más preciso tanto de la evolución de los mismos proyectos, como del análisis en su momento previo al cual se somete cada proyecto.

Dentro del plan de desarrollo establecido, la política de la Empresa ha sido el ir creciendo acorde a la presencia y penetración que se va logrando en las diferentes plazas en donde Fincasa participa con créditos, con la consigna de optimizar los recursos. Fincasa tiene contemplado la apertura de oficinas adicionales a las existentes, situación que dependerá de los planes previstos y de acuerdo a las actividades que están por instrumentarse, así como el volumen de vivienda individualizada.

Dentro de las estrategias planteadas por la Empresa, se contempla el seguir fortaleciendo el crédito puente a sus promotores de vivienda, tratando de perfeccionar sus sistemas y procedimientos para mejorar en competitividad y servicio a la clientela. De igual manera se está trabajando para incrementar el financiamiento al crédito individual, buscando y cristalizando convenios con los grandes desarrolladores de vivienda en México, para que aun cuando no se otorgue el crédito puente a éstos, se pueda individualizar sus proyectos y administrar las carteras que con lo anterior se deriven.

2.1 Actividad Principal

i) Proceso de Otorgamiento de Créditos Puente e Individuales

Las actividades principales de la Empresa se enfocan (1) al financiamiento al constructor o promotor de vivienda, sea ésta de interés social, medio o residencial, mediante el otorgamiento de créditos puente y (2) brindar apoyo financiero a quien finalmente adquiere la vivienda mediante el otorgamiento de crédito individual pagadero a largo plazo.

Créditos Puente

La primera función que lleva a cabo la Empresa es la de evaluar al promotor que cuenta con un proyecto ejecutivo, en donde se confirma su solvencia moral, trayectoria profesional, situación en el buró de crédito y antecedentes en el sector de construcción de vivienda.

Para iniciar el proceso de análisis y evaluación de un crédito puente, el desarrollador deberá entregar la documentación requerida en el expediente de crédito, el cual incluye lo siguiente:

- Solicitud de crédito.
- Aspectos generales.
- Especificaciones técnicas.
- Documentación jurídica.
- Proyecciones financieras.

El ejecutivo asignado revisa la documentación y elabora el estudio de crédito al mismo tiempo que solicita a las áreas correspondientes los dictámenes técnico y legal. Dentro de este proceso está incluida la visita física al lugar en donde se ubicará el proyecto inmobiliario. Dicha visita reviste suma importancia ya que en la misma se analizan factores determinantes para el éxito del proyecto como son: ubicación, características urbanas y análisis del mercado así como posibles restricciones y salvedades.

Concluidos los requisitos anteriores, el ejecutivo de evaluación de proyectos analiza todos los elementos y determina la factibilidad del proyecto. Si el proyecto es viable se somete a consideración del Comité Ejecutivo de Crédito, quien es el órgano facultado para autorizar o rechazar los mismos, integrado por varios consejeros y directivos de la Empresa. El estudio que se presenta al Comité incluye la carátula con términos y condiciones, el resumen ejecutivo del crédito, el “spread” o formato con el vaciado de la información financiera con el desglose correspondiente de las cuentas del balance y estado de resultados y el estado de situación patrimonial cuando se presentan avales o garantías. El Comité Ejecutivo de Crédito sesiona entre tres y cuatro veces al mes.

Si el proyecto ejecutivo es aprobado, se notifica a las áreas correspondientes como son Operación, Técnico, Jurídico, Finanzas y Mesa de Control, para que desde su inicio interaccionen entre sí para administrar la operación en forma integral y de la manera más eficiente.

Posteriormente se inicia el trámite con el fondeador seleccionado para cada operación. Si los recursos provienen de la Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI), se registra el proyecto ejecutivo, dando cumplimiento a todas las especificaciones estipuladas por esta institución. Si los recursos se otorgarán con recursos propios, las áreas de Crédito y Finanzas negocian la tasa de interés que se cobrará al promotor, así como la fecha de la firma de la operación para tener oportunamente disponibles los recursos.

Una vez que se cuente con la autorización del crédito, dictamen de factibilidad, registro del proyecto y fuente de fondeo definida, se integra un expediente para preparar el contrato de apertura de crédito, mismo que se envía a las áreas jurídicas y mesa de control para su revisión, dictamen y formalización del contrato. Se programa la firma del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con el cliente, además de incluir también la contratación de seguros de obra civil y en su caso la fianza del anticipo, procediendo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda a la ubicación del inmueble.

Concluidos los pasos anteriores, se procede a autorizar la entrega de los recursos.

El proyecto ejecutivo es la culminación de los procesos de cálculo, costos y conformación de información técnica definitiva, para poder disponer de los recursos de manera competitiva y oportuna para el promotor.

Las principales fortalezas que distinguen a Fincasa de sus competidores son la formalidad y eficiencia que realiza desde juntar los elementos hasta autorizar un proyecto y otorgar los recursos.

Fincasa otorga créditos puente de hasta el 60% del valor de venta del proyecto, teniendo como principal fondeador a la Sociedad Hipotecaria Federal, así como líneas de crédito bancarias y recursos propios. El desembolso de los recursos inicia con el anticipo del 20% del crédito para iniciar las obras y el resto del financiamiento se va dando en base a ministraciones previamente acordadas en el mismo proyecto. Cada ministración deberá validarse por la Dirección Técnica, quienes apoyados en los peritos valuadores externos que trabajan para Fincasa, certifican después de las visitas oculares a la

obra, los avances de construcción. Tanto el anticipo como las ministraciones del crédito, son revisados y aprobados por el área de mesa de control, fungiendo como contralor del crédito. Durante el desarrollo de la obra y hasta que las viviendas se venden, el promotor cubre intereses a una tasa en UDIs o en pesos dependiendo del fondeo.

Créditos Individuales

Fincasa ha logrado construir una sólida operación gracias a una eficiente y activa originación de créditos individuales. La estrategia de la Empresa comienza con un compromiso con los promotores de vivienda, quienes atienden por primera vez a los solicitantes de crédito y capturan toda la información que se requiere para llenar la solicitud formal, mediante un módulo o programa que previamente Fincasa les ha instalado en sus oficinas y que permite tener la seguridad, una vez que se recibe en la Empresa dicha solicitud, de contar con una base de datos que serán utilizados de inmediato para continuar con el proceso de integración del crédito.

Junto con las solicitudes capturadas en el sistema, el promotor obtiene el formato de buró de crédito debidamente firmado por el cliente autorizando la consulta sobre sus antecedentes crediticios. Posteriormente el promotor envía por fax a Fincasa la relación de las solicitudes capturadas, cuyos originales después se agregarán al expediente. Fincasa consulta al buró de crédito, precalifica el crédito con los parámetros autorizados y verifica la nomenclatura con SHF. Posteriormente Fincasa comunica al promotor la aprobación, informando que procederá el trámite de la solicitud a reserva de la comprobación en el estudio y en la documentación.

Para programar la firma del crédito, el promotor asigna fecha probable en coordinación con el solicitante. El área técnica de Fincasa solicita el avalúo de la garantía asignando el perito y capturando el resultado en el sistema. Recibirá y entregará el formato de avalúo. Por su parte el área jurídica procede a solicitar la certificación del Notario, para que esté en posibilidad de firmar al tener los certificados correspondientes. Se verifica que la notaría tenga oportunamente el modelo de contrato y la personalidad del funcionario que firmará por parte de Fincasa.

Fincasa verifica la recepción del avalúo, coteja los valores y valida los datos finales para contratar el crédito. Se expide la instrucción al Notario y la documentación de firma (liquidación, tabla de amortización y certificación de pago de enganche). La Empresa comparece a la firma del contrato y documentación, se explica claramente al solicitante el manejo del crédito, formas de pago, beneficios y penalidades por incumplimiento. Posteriormente se da de alta el crédito en el sistema y se turna el mismo al área de operación para su control.

ii) Procedimientos de Cobranza

Créditos Puente.

La cobranza de esta cartera se inicia cuando el área de operación de créditos puente recibe en forma mensual las facturas que emite el departamento de contabilidad, soportada en un sistema específico con fecha de corte del día 25 de cada mes. Se realiza una revisión minuciosa de cálculo de intereses y términos estipulados, preparando paquetes por zonas para enviarlos por mensajería propia o a través de una empresa especializada.

A partir de este momento se establece un seguimiento para recabar primero los acuses de recibo y posteriormente que se realicen los pagos de acuerdo a las condiciones previamente pactadas con cada promotor.

Para traspasar los créditos puente a cartera vencida, se siguen los criterios establecidos por la CNBV.

Créditos Individuales.

Toda la cobranza a nivel nacional se realiza a través de la red de sucursales y cajeros automáticos de HSBC apoyados en una cuenta concentradora y mediante pagos referenciados, la cual refleja cualquier abono que hacen los acreditados en un tiempo de 8 segundos, lo que permite tener un control total de la cartera prácticamente en tiempo real. Al día hábil siguiente estos movimientos son registrados por el sistema de cartera para aplicar todos estos pagos diariamente.

Los administradores y gestores de cobranza en cada plaza desarrollan un seguimiento diario, a través de telefonemas, visitas a domicilio, visitas a oficinas e incluso contactando a familiares y/o referencias.

Cualquier contacto con el acreditado es anotado en la bitácora de gestión que se tiene establecida, a efecto de contar con todos los antecedentes y negociaciones al día y permitir así tener un control más efectivo de la cartera.

El estado de cuenta se entrega en “propia mano” por personal de Fincasa, mismo que contiene todos los movimientos que tuvo el crédito (pagos normales, aplicación de anticipos a capital, intereses normales y en su caso moratorios), pagos de comisiones (administración, seguros y cobertura para el caso de créditos en UDIs), así como gastos adicionales que se tengan de cada uno de los acreditados.

El estado de cuenta sirve como ficha de depósito, insertando recordatorios de pago, anuncios especiales y toda aquella comunicación escrita que sea de nuestro interés para mantenernos comunicados con nuestros acreditados.

Independientemente del contacto que se tiene con los acreditados, se ha establecido que a más tardar a los 90 días de atraso de cualquier pago, la cuenta del cliente es turnada al área jurídica para su recuperación por la vía judicial. Lo anterior, sin perjuicio que se continúen con las labores de recuperación extrajudicial.

Se tiene establecido un número telefónico 01-800 a efecto de que cualquier cliente a nivel nacional pueda libremente consultar al más alto nivel directivo y manifestar sus dudas e inquietudes, estableciendo con esto una comunicación abierta con todos los clientes y sin costo para ellos.

Toda esta labor anteriormente descrita ha sido con el objetivo mantener un control cada vez más eficiente sobre la cartera, buscando mantener un nivel sano sobre su cartera vencida y una administración adecuada sobre la totalidad de los créditos otorgados.

iii) Sistemas

Los sistemas de Fincasa están estandarizados en ambiente Windows utilizando equipos IBM, tanto para estaciones de trabajo como para servidores.

Actualmente las telecomunicaciones están conformadas por un enlace dedicado a 512 Kb para proveer el servicio de internet y de correo electrónico y por un enlace Frame Relay a 384 Kb para el uso con Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI).

Las operaciones que lleva a cabo la SHF se soportan en sistemas de acuerdo a lo siguiente:

Créditos Individuales.

Se soportan en el sistema “Just ‘n Time”, el cual está desarrollado en Visual Fox y está estructurado en tres módulos: originación, administración y cobranza, de los cuales se expone brevemente sus funciones.

Módulo de originación. En este módulo se evalúan los prospectos de crédito de forma cualitativa y cuantitativa, soportados en el “credit score” preestablecido. Asimismo se vigila que las solicitudes en evaluación cumplan con el proceso y la recopilación de los documentos señalados para su aprobación por el área normativa. También se programa en este módulo la formalización de los créditos.

Módulo de administración. Aquí se registran los créditos formalizados. Se hacen los cálculos y se establecen los controles sobre los intereses generados por el uso del crédito y se registran los pagos efectuados por los acreditados, determinando en todo momento los adeudos de los clientes a un nivel de detalle individual, otorgando en este módulo la facilidad de emitir estados de cuenta y de adeudo con la información requerida para un óptimo control de la operación.

Módulo de cobranza. En este módulo se registran las gestiones de recuperación efectuadas por los ejecutivos y los resultados de las mismas. En caso de retraso en el pago de las obligaciones de los clientes, se proporciona el servicio de agenda de gestión.

Créditos Puente.

Estos créditos se soportan en el Sistema Puentes, el cual está desarrollado en Microsoft Access, Visual Basic y SQL como motor de base de datos. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de migración de este sistema a tecnología Web.Net.

El sistema se estructura en dos módulos los cuales se describen a continuación:

Módulo de control de proyectos. Este módulo soporta la originación de los créditos estableciendo un control sobre el proceso y la documentación requerida por el área normativa para el otorgamiento de este tipo de operaciones. Asimismo proporciona el servicio de agenda para mantener un adecuado contacto y seguimiento de los prospectos de crédito.

Módulo de administración de crédito. Aquí se realiza la labor de registrar los créditos formalizados. Se hace el cálculo y control de los intereses generados por el uso del crédito y registro de los pagos efectuados por los acreditados con un detalle individual actualizado que permita la facilidad de emitir los estados de cuenta para el óptimo manejo de las operaciones.

Sistema Técnico Web. Elaborado por el área de sistemas, apoya la integración y el análisis de la viabilidad técnica de los proyectos de construcción. En éste se mantiene la información de los presupuestos de obra y prototipos, tanto al nivel general como al detalle de vivienda para finalmente obtener el Dictamen Técnico y el proyecto Ejecutivo que se envía a la SHF para su aprobación. El sistema está desarrollado con tecnología Web y con SQL con motor de base de datos.

Para el área contable se utiliza para su registro y control el paquete Aspel COI; sin embargo la Compañía se encuentra en el proceso de implementación y migración al sistema “Solomon”, el cual

utiliza a SQL como motor de base de datos y funciona en Visual Basic. Este sistema estará funcionando en su totalidad en el último trimestre del presente año.

iv) Fondo

Hasta el año 2004, la obtención de recursos provenía casi en su totalidad de líneas de fondeo establecidas con la Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI). La Compañía actualmente ha logrado diversificar su fondeo para créditos puente y se encuentra en proceso de diversificar su fondeo para créditos individuales. Lo anterior como una estrategia de ampliar y diversificar sus fuentes de fondeo y, de esta forma, eliminar dependencias que pudieran afectar a Fincasa en el futuro.

Al efecto, se han firmado en los últimos dos años líneas de crédito con varias instituciones de crédito, con la garantía de Pago Oportuno al 100% de Sociedad Hipotecaria Federal, específicamente con Nacional Financiera, Ixe, Banorte, Banco Mifel, Banco Inbursa, Banco del Bajío e Interacciones.

Por otro lado se tienen establecidas y dispuestas líneas de crédito con GMAC Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y líneas de corto plazo con Ve x Más y con Ixe.

Asimismo, Fincasa ha ido incrementando sus montos de recursos propios, que le han permitido la oportunidad y fluidez para atender proyectos específicos que la han dado una mayor competitividad dentro de su sector.

Se puede afirmar que no existen periodos cíclicos en las operaciones de la empresa, aunque sí se tiene alguna dependencia por los planes y proyectos de financiamiento de los organismos que otorgan crédito a sus derechohabientes, como son los casos de Infonavit y Fovissste.

2.2 Canales de Distribución

Actualmente Fincasa cuenta con créditos otorgados en veintetres estados de la República Mexicana para los créditos individuales, y son Aguascalientes, BajaCalifornia, Baja California Sur, Chiapas, Colima, Distrito Federal, Estado de México, Guerrero, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Morelos, Puebla, Quintana Roo, Querétaro, San Luis Potosí, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz. Teniendo actualmente 11 casetas de atención a clientes en Tijuana, Mexicali, Culiacán, Querétaro, Puebla, Xalapa, Cosamaloapan, Comalcalco, Tuxtla Gutiérrez, Cancún y Chetumal.

Las oficinas principales se localizan en la Ciudad de México con una sucursal de ventas y canalización de proyectos ejecutivos en Guadalajara, Jalisco. La estrategia de apertura de casetas de cobranza ha ido en función directa al número de acreditados que van sumando en las distintas plazas y que hacen rentable la operación. Esto le ha permitido optimizar los gastos de operación y a su vez hacer productivas cada una de las oficinas de cobranza.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Respecto a los derechos de Propiedad Industrial e Intelectual, Fincasa tiene registro de la marca "F" para la clase 36 que ampara servicios de seguros, negocios financieros, negocios monetarios, negocios inmobiliarios así como servicios prestados en relación con contratos de seguros de todo tipo. Este registro tiene una vigencia hasta el 20 de diciembre del 2010.

Actualmente Fincasa tiene en trámite el registro de la marca “F Fincasa Hipotecaria” para la misma clase 36 anteriormente descrita. Asimismo, también se está tramitando el registro en el Instituto Nacional de Derechos de Autor el diseño del logotipo de “F Fincasa Hipotecaria”.

Se ha presentado la solicitud del registro de la página web ante el Instituto Nacional del Derecho de Autor, la cual en este momento se encuentra pendiente de resolución.

La Empresa tiene licencias de los siguientes productos computacionales:

	# de Licencias
VERSION OFFICE	
Office 97	1
Office 2000 pro	31
Office XP PRO	20
Office PRO 2003	84
PRODUCTOS DE OFICINA	
WINDOWS NT SERVER 4.0	1
LAC's NT Server 4.0	20
WINDOWS 2000 SERVER	2
LAC'S 2000 Server	49
Windows 2003 Server	6
Lac's 2003 Server	74
Exchange Server 2000	1
LAC's Exchange Server 2000	50
Exchange Server 2003	1
LAC's Exchange Server 2003	85
ISA Server 200NL, 1Procesador	1
Symantec Enterprise Firewall 7.0	2
SEFireWall Users value bands	100
OTRAS APLICACIONES	
Win Zip	50
MacromediaFlashpaper	20
Adobe Acrobat 4.0	1
ADobe Acrobat 6.0	28
ADobe Acrobat 7.0	10
Norton Antivirus	140
Auto CadLT 2000	1
Auto CAD 2002	1
Auto CADLT 2002	3
UPDATE Autocad de 2002 a 2004	1
UPDATE AutocadLT de 2002 a 2004	3
Auto CADLT 2005	2
Auto CADLT 2006	1
Auto CADLT 2007	1

COI	13
NOI	1
BANCO	13
SOFTWARE DESARROLLO	
Visual Fox Pro 6.0	1
Visual Fox Pro 7.0 WIN 32 español	3
Visual Fox Pro 9.0 WIN 32 español	
Front Page 2002	1
MS Visual Studio Net Developer	4
FireWorks (Macromedia)	1
Projet Server 2002	5
Projet Pro 2002	2
VISIO Profesional 2003 Win Esp CD	3
SOFTWARE BD	
SQL Server licencia procesador	3
SOFTWARE BACKUP-SEGURIDAD	
SeguriDOC CAL	2
Veritas Backup Exec Server9.1	2
Backup Exec Win Microsoft SQL Server Agent v9.0	1
Backup Exec Win Microsoft Exchange Server Agent v9.0	1
Backup Exec Win Intelligent Disaster Recovery Option v9.0	1
Backup Exec Win Intelligent Disaster Recovery Option Additional Client License v9.0	1
Backup Exec Win Advanced Open File Option v9.0	1
Backup Exec Win Microsoft SQL Server Agent	1
Backup Exec Win Microsoft Exchange Server Agent	1
SOFTWARE CONECTIVIDAD	
Citrix Metaframe	1
Citrix Metaframe Client	20
Update Citrix Metaframe Client Presentation Server 4.0	
Update Citrix Metaframe Server 4.0	
SarTel	

2.4 Principales Clientes

La concentración de clientes de Fincasa se encuentra diversificada, no teniendo a la fecha algún cliente en especial con alta concentración que nos resultara preocupante. Se presenta a continuación la participación de los más relevantes dentro de la cartera de créditos puente al cierre de marzo de 2006:

Promotor	% de la Cartera Puente
1	7.56%
2	7.14%

3	5.80%
4	5.42%
5	3.98%
6	3.79%
7	2.97%
8	2.47%
9	2.44%
10	2.42%
Total	43.99%

Con relación a los créditos individuales, los clientes potenciales de la Compañía son todas aquellas personas que perciben ingresos mayores a 2 salarios mínimos y representan más del 65% de la población económicamente activa según la encuesta ingreso-gasto realizada por el INEGI para el año 2000. Por lo anterior, la Compañía no tiene dependencia alguna de un cliente en particular.

2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Como Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Fincasa está sujeta a la normatividad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, referente a las reglas generales de operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de diciembre de 2005 y que giran en torno a las bases de organización y funcionamiento de las sofoles, además de las operaciones adicionales permitidas, disposiciones generales aplicables a la contabilidad y publicidad entre otras, así como la obligación de cumplir con un mínimo de capital.

De conformidad con los artículos quinto y séptimo transitorios del decreto por el que se reformaron, derogaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, entre otras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 2006, las sociedades constituidas como SOFOLES únicamente podrán seguir operando como tales durante un plazo de siete años, es decir, las autorizaciones que hayan sido otorgadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) a las SOFOLES quedarán sin efecto, sin que por ello estén obligadas a disolverse o liquidarse, no obstante lo anterior, para continuar operando, deberán: (i) reformar sus estatutos sociales a efecto de eliminar cualquier referencia expresa o de la cual se pueda inferir que sean SOFOLES y que se encuentran autorizadas por la SHCP para actuar como tales, y (ii) presentar a la SHCP antes de que se cumpla dicho el plazo de siete años, el instrumento público en el que conste dicha reforma estatutaria, con los datos de inscripción en el Registro Público correspondiente. Las SOFOLES que no cumplan con lo anterior entrarán, habiendo transcurrido el mencionado plazo de siete años, por ministerio de ley en estado de disolución y liquidación, sin necesidad de acuerdo previo de la asamblea de accionistas. Las SOFOLES podrán a partir de la publicación del decreto en el Diario Oficial de la Federación, optar por transformarse en sociedades financieras de objeto múltiple o SOFOMES, ya sea reguladas o no reguladas, según corresponda, siempre y cuando se cumplan con los requisitos señalados en el propio decreto.

Fincasa tiene que cumplir con los lineamientos establecidos en las circulares 1491, 1459, 1486, 1424, 1403, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en torno a las bases para la formulación de los estados financieros, así como los criterios contables que debe seguir en la aplicación de rubros como cartera de crédito.

Finalmente, Banco de México por medio de la SHF, antes FOVI, establece por medio de las condiciones generales de financiamiento, lineamientos que debe de seguir la Compañía en relación a la

cartera vencida, créditos relacionados, límites de financiamiento, calificaciones y apalancamiento, entre otras.

2.6 Recursos Humanos

Anteriormente Fincasa tenía un solo empleado en la persona del Director General. En relación con el resto del personal Fincasa tenía celebrado un contrato de prestación de servicios con Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V., empresa independiente prestadora de servicios administrativos que trabaja exclusivamente con Fincasa. A través de esta empresa se hacían todos los trámites de búsqueda, selección y contratación del personal. El 14 de marzo del 2006 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., adquirió de Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. el 99.99% de las acciones representativas del capital social de Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V., empresa cuya actividad es la prestación de servicios de nómina. Al 12 de Julio de 2006 la empresa cuenta con 116 empleados, el 100% de los empleados son de confianza y sólo dos de éstos son temporales.

2.7 Desempeño Ambiental

Por la naturaleza de sus operaciones, Fincasa no requiere cumplir con normas ambientales.

2.8 Información de Mercado

El comportamiento y participación de mercado de Fincasa ha sido muy interesante desde un principio. Habiendo iniciado formalmente hacia finales de 1999, ante un escenario completamente distinto al que encontraron aquellas sofoles que entraron años antes a este sector, en donde durante el periodo de 1994 a 1999, el financiamiento a sus derechohabientes de entidades como Infonavit y Fovissste fue poco intenso y de una manera natural, buena parte de los créditos que se otorgaban para apoyar a los promotores de vivienda, en forma automática el paso natural era la individualización de las viviendas. Por esta razón el monto en cartera de créditos individuales en estas sofoles es considerablemente mayor que la de créditos puente. A partir de los años recientes, se ha incentivado la compra de unidades habitacionales por parte de estas entidades, situación que repercute en una menor individualización de créditos para las sofoles, haciendo más difícil el encontrar un balance entre el crédito puente y el individual en las carteras. Adicional a lo anterior se ha dado en los últimos años una reactivación importante del crédito hipotecario por parte de la banca lo cual ha incrementado la competencia en el sector hipotecario nacional entre bancos y sofoles hipotecarias.

Como se ha mencionado anteriormente, Fincasa inició sus operaciones en el último trimestre de 1999, habiendo ido ascendiendo lugares por su crecimiento, para ocupar al mes de mayo del 2006 el noveno lugar por monto de cartera neta total, dentro del sector de sofoles de vivienda según consta en los Principales Indicadores de mayo del 2006 (Estudio que emite mensualmente la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A. C.). Las sofoles hipotecarias más importantes a la fecha son Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Crédito y Casa y Crédito Inmobiliario, en donde las tres abarcan el 30.12% de la cartera neta total de las sofoles hipotecarias en el mercado.

La mayor fortaleza que distingue a la Empresa es la eficiencia y rapidez de respuesta desarrolladas para atender y decidir el apoyo a los proyectos hipotecarios de sus clientes, resultado de los años de experiencia y conocimiento de los productos que tiene su cuerpo ejecutivo que la integra. Asimismo la Compañía siempre ha estado preocupada en estar al día con los sistemas más avanzados y competitivos para lograr el posicionamiento al que ha llegado Fincasa en solo seis años de haber iniciado su operación.

2.9 Estructura Corporativa

Fincasa es integrante de Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V., el cual mantiene el control de Fincasa con un 51% de participación accionaria, en tanto que DB Financial Services Holding GMBH detenta el 49% de las acciones representativas de su capital social.

2.10 Descripción de Principales Activos

Fincasa Hipotecaria es una empresa cuya actividad principal es el otorgamiento de créditos a corto, mediano y largo plazo a los desarrolladores y constructores de bienes inmuebles y a los adquirentes de los mismos, así como la obtención de créditos de entidades financieras; por tal motivo sus activos fijos se componen básicamente de mobiliario y equipo de oficina por un importe neto de \$10,659 000 pesos a junio del 2006. En diciembre de 2005 Fincasa cambió sus oficinas, junto con las de Ixe Grupo Financiero, a Torre Mayor. Actualmente las oficinas de la Empresa se encuentran en el piso 45 de este inmueble ubicado en Paseo de la Reforma 505 Piso 45. El inmueble se encuentra arrendado a un tercero.

2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La recuperación oportuna de los créditos, detección de la posible cartera vencida y la acción inmediata y diaria de los procesos de recuperación extrajudicial y judicial para su recuperación, así como el reclamo de las garantías ofrecidas, es uno de los principales objetivos del área jurídica.

El procedimiento se inicia al detectar clientes que presenten un máximo de tres amortizaciones vencidas y de agotar el proceso de recuperación extrajudicial, el ejecutivo responsable del área de recuperación lo reporta al área jurídica, quien procede llevar a cabo la cobranza judicial preparando la demanda y demás documentación necesaria para iniciar el proceso judicial de recuperación.

La Empresa está involucrada en algunos procesos judiciales relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos los procesos han sido iniciados por Fincasa para exigir el cumplimiento por parte de sus acreditados. Desde el punto de vista de la Empresa y considerando el número de procesos y el monto involucrado en los mismos, no reviste especial importancia y aún en el supuesto de que algún asunto no se resuelva de manera favorable, Fincasa anticipa que no tendrá ningún efecto adverso significativo en sus resultados.

A la fecha la Sociedad no tiene ni existe la posibilidad de ningún proceso judicial, administrativo o arbitraje relevante distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio. También declara no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles que mencionan el incumplimiento en el pago de obligaciones.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

Fincasa, al tener colocados en el mercado Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto que al cierre de septiembre totalizaba 1,800 millones de pesos, reporta periódicamente información financiera a la Bolsa Mexicana de Valores (clave Fincasa). La Empresa se encuentra actualmente al corriente en todo los envíos correspondientes a la Comisión Nacional Bancaria de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores. A continuación se presenta un resumen de la información financiera más relevante de la Empresa. Para consultar a detalle los estados financieros trimestrales y anuales dictaminados de la Empresa, así como sus comparativos con respecto al mismo período del año anterior se puede consultar la página de la Bolsa Mexicana de Valores a través del siguiente procedimiento:

1. Ingresar a la página de la Bolsa Mexicana de Valores en www.bmv.com.mx
2. Seleccionar Empresas Emisoras
3. En tipo seleccionar Deuda
4. Seleccionar la letra F
5. Seleccionar Fincasa
6. Seleccionar Información Financiera o Reportes Anuales según se requiera

1. Información Financiera Seleccionada

Esta información se presenta con el fin de informar a posibles inversionistas sobre la situación de Fincasa en su carácter de Fideicomitente en el Fideicomiso y de Administradora de la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario.

Adicionalmente, la información financiera a diciembre de 2006 no ha sufrido cambios significativos. Ver "IX. Anexos –

Las cifras presentadas son expresadas en miles de pesos al poder adquisitivo del 30 de junio del 2006.

	Dic. 2003 ¹	Dic. 2004 ¹	Dic. 2005 ¹	Jun. 2005 ²	Jun. 2006 ²	
	1. Cifras expresadas en miles de pesos, poder adquisitivo al 31 de Diciembre de 2005					
	2. Cifras expresadas en miles de pesos, poder adquisitivo al 30 de Junio de 2006					
Activos						
	Caja	42,817.01	18,660.00	101,110.00	122,768.00	103,094.00
	Cartera de crédito neto	2,826,547.07	3,109,868.00	3,496,638.00	3,381,623.00	3,918,681.00
	Otros activos, cargos diferidos e intangibles	18,318.95	126,030.00	138,010.00	148,080.00	151,217.00
Pasivos						
	Pasivos Bursátiles	-	82,327.00	380,000.00	391,861.00	800,000.00
	Préstamos Bancarios y otros organismos	2,620,034.36	2,854,486.00	2,884,845.00	2,850,282.00	2,859,742.00
Ingresos						
	Ingresos por intereses	395,427.59	460,508.00	466,949.00	237,394.00	236,664.00
	Comisiones y tarifas cobradas	12,089.79	25,748.00	34,138.00	17,366.00	16,059.00
	Otros productos	1,041.75	17,930.00	359,399.00	17,722.00	13,456.00
Gastos						
	Gastos por interés	200,190.87	246,654.00	301,104.00	144,267.00	155,240.00
	Estimación preventiva para riesgos crediticios	6,221.71	13,180.00	397,157.00	7,330.00	1,306.00
	Gastos de administración	74,089.61	80,109.00	132,400.00	59,933.00	58,148.00

Las cifras al cierre de cada año son auditadas. Las cifras de Junio de cada año son internas

Notas Relevantes a los estados financieros:

Cartera de Crédito, Otros productos y Estimación preventiva para riesgos crediticios

El 26 de marzo de 2004, la sociedad entró en un proceso de compra de cartera hipotecaria mediante subasta, realizada por el IPAB.

El 16 de junio de 2004, se realizó la subasta, en la cual Fincasa resultó ganadora de uno de los 3 paquetes de cartera. El importe que se incorporó al balance fue de \$245,742 y en cuentas de orden \$344,420, cifras actualizadas al 31 de diciembre del 2005.

Proveniente de esta operación del 2004, en septiembre de 2005 Fincasa incorporó al balance los créditos individuales que se encontraban en cuentas de orden hasta el mes de septiembre por un monto de \$327,096 con su correspondiente afectación en el rubro de otros productos. Derivado de lo anterior se crearon estimaciones preventivas asignadas específicamente para estos créditos por un importe de \$144,841.

En septiembre del 2005 a fin de dar cumplimiento a las observaciones de la visita de inspección ordinaria que efectuó la CNBV a la sociedad, se desarrolló y se concluyó un programa de saneamiento financiero y reestructura corporativa para mejorar los procesos, controles y políticas en el otorgamiento y administración de crédito. Dentro de este programa se decidió incrementar las estimaciones preventivas para riesgos crediticios en un monto de \$389,006, que incluyen las provisiones de la cartera arriba descrita, con su correspondiente afectación en el rubro de resultados.

Otros activos, cargos diferidos e intangibles

Durante el 2004, la sociedad fue autorizada por la Comisión para la emisión de certificados bursátiles hasta por un monto de \$1,000,000, la vigencia de dichos certificados bursátiles es de 3 años. Para la emisión de los certificados bursátiles, se creó el Fideicomiso Núm. 403 como vehículo de bursatilización. El Patrimonio Fideicomitado son los créditos puente aportados por la Sociedad en su carácter de fideicomitente.

Dentro del rubro de otros activos se encuentran los depósitos en garantía por \$82,277, los cuales corresponden al aforo del Fideicomiso y \$20,371 de la comisión por intermediación derivado de la colocación de los certificados bursátiles.

Al cierre de marzo del 2005, derivado de la venta de Fincasa a IXE Grupo Financiero se creó un Fideicomiso por un importe de \$124,447 como parte del precio de venta de la operación, mismo que fue realizado en mayo del 2005

Pasivos Bursátiles

En el 2005 realizó la emisión "FINCASA 00305" por un importe de \$300,000. Dicha emisión tiene una vigencia de 336 días, con vencimiento el 25 de mayo de 2006, la cual se renovó el 25 de mayo de 2006 con la emisión "FINCASA 00206" con vencimiento el 26 de abril de 2007.

El pasado 2 de marzo de 2006, la Empresa emitió certificados bursátiles de corto plazo por 500,000 millones de pesos con la clave de pizarra "FINCASA 00106"

Los recursos provenientes de estas emisiones se destinaron a cubrir los requerimientos de capital de trabajo de Fincasa.

Ingresos por intereses y Gastos por intereses

El margen financiero se ha disminuido conforme han transcurrido los ejercicios; esto se debe básicamente a la baja en las tasas de interés en el mercado y a que la competencia se ha incrementado

Gastos de administración

El incremento en los gastos de administración del ejercicio 2004 con respecto al 2005 se incrementaron en un 70% debido a los gastos extraordinarios por la venta de la sociedad dentro de los cuales se encuentran \$14,309 de bono de actuación para directores, \$24,210 de castigo de cuentas por cobrar y \$6,227 de honorarios.

2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y ventas de exportación.

A continuación se presenta el desglose de la participación de cartera total, dividida en Individuales y Puentes de Fincasa en miles de pesos por entidad federativa al cierre de junio de 2006.

ESTADO	CRÉDITOS INDIVIDUALES	%	CRÉDITOS PUENTE	%
AGUASCALIENTES	25,363.86	1.32%	19,843	0.60%
BAJA CALIFORNIA	361,296.86	18.85%	111,158	3.36%
BAJA CALIFORNIA SUR	11,312.78	0.59%	2,242	0.07%
CAMPECHE	-	0.00%	0	0.00%
COAHUILA	6,752.24	0.35%	48,931	1.48%
COLIMA	4,907.36	0.26%	37,222	1.13%
CHIAPAS	71,643.87	3.74%	43,277	1.31%
CHIHUAHUA	-	0.00%	0	0.00%
DISTRITO FEDERAL	129,052.22	6.73%	452,042	13.67%
DURANGO	-	0.00%	0	0.00%
GUANAJUATO	1,908.80	0.10%	81,901	2.48%
GUERRERO	6,648.61	0.35%	173,072	5.23%
HIDALGO	11,183.19	0.58%	410,312	12.41%
JALISCO	21,981.19	1.15%	347,251	10.50%
MÉXICO	606,750.02	31.66%	439,627	13.29%
MICHOACÁN	563.97	0.03%	9,763	0.30%
MORELOS	2,889.02	0.15%	19,095	0.58%
NAYARIT	992.17	0.05%	37,371	1.13%
NUEVO LEON	-	0.00%	149,408	4.52%
OAXACA	-	0.00%	48,648	1.47%
PUEBLA	64,838.09	3.38%	71,267	2.15%
QUERÉTARO	98,502.42	5.14%	76,094	2.30%
QUINTANA ROO	240,368.07	12.54%	161,106	4.87%
SAN LUIS POTOSÍ	802.48	0.04%	180,580	5.46%
SINALOA	-	0.00%	31,696	0.96%
SONORA	1,659.74	0.09%	2,692	0.08%
TABASCO	22,908.25	1.20%	42,100	1.27%
TAMAULIPAS	39,815.45	2.08%	225,331	6.81%
TLAXCALA	-	0.00%	0	0.00%
VERACRUZ	184,190.37	9.61%	85,429	2.58%
YUCATÁN	-	0.00%	0	0.00%
ZACATECAS	-	0.00%	0	0.00%
TOTAL	1,916,331.01	100.00%	3,307,458.00	100.00%

La cartera corresponde a Créditos para adquisición de vivienda, así como, para la construcción de vivienda, siendo éstas las dos principales líneas de negocio. Dichas líneas de negocio van a mercados diferentes: Mientras la adquisición de vivienda es realizada por personas físicas que quieren o necesitan formar un patrimonio, los créditos a la construcción van dirigidos a personas morales (promotores de vivienda) para tal fin. No aplican las ventas para exportación.

3. Informe de Créditos Relevantes

Al 30 de junio de 2006, Fincasa tenía Pasivos totales por 3,768.759, con solamente SHF, FOVI y GMAC como acreedores representando más del 10% de estos. Se contaba con préstamos de la SHF y FOVI por un monto de \$2,050.3 millones, \$370 millones con GMAC y 621.6 con bancos de primer y segundo piso (líneas otorgadas con la Garantía de Pago Oportuno de SHF). Los créditos con los que cuenta la Emisora son pari passu y tienen la misma prioridad. Fincasa se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de todos sus adeudos.

Los créditos fondeados con recursos de la SHF y FOVI están denominados en UDI's. En el caso de créditos puente el plazo es de 24 meses, renovable por un plazo igual; esto es, otros 24 meses a partir de la fecha de la firma de cada proyecto. En los créditos individuales, el plazo es por 25 años (300 meses). Tratándose de los créditos concertados con los bancos de primer piso y segundo piso así como las líneas con GMAC Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, los plazos van de 24 a 30 meses de vigencia y están denominados en pesos.

Se tienen en balance las provisiones normales para el pago de impuestos generados y liquidados en el mismo ejercicio, así como la provisión para el pago anual del ISR. No existen créditos o adeudos de tipo fiscal al cierre de marzo de 2006.

4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Fideicomitente

4.1 Resultados de la Operación

Durante el ejercicio comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre del 2005, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOL, Ixe Grupo Financiero continuó con el crecimiento y mantenimiento de su operación, la cual consta del otorgamiento de créditos a corto, mediano y largo plazo a los desarrolladores y constructores de bienes inmuebles y a los adquirentes de los mismos, así como la obtención de créditos de entidades financieras.

4.2 Eventos Relevantes, situación financiera, liquidez y recursos de capital

Asimismo, se llevaron a cabo algunos eventos relevantes importantes de mencionar.

- Decreto de dividendos

El 11 de febrero del 2005 se acordó mediante Asamblea General Extraordinaria el decreto de dividendos por un importe de \$125,805 miles de pesos.

- Adquisición de Fincasa por parte de IXE Grupo Financiero

El 18 de marzo de 2005 IXE Grupo Financiero, S.A. de C.V. adquirió el 99.99% de las acciones representativas del capital social de Fincasa., el monto total de la operación fue por USD \$49,600,000.00 (Cuarenta y nueve millones seiscientos mil dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América). Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. celebró una asamblea general ordinaria de accionistas, en la que decretó un aumento de capital que le permitió obtener los recursos financieros para llevar a cabo dicha adquisición.

Como resultado de esta adquisición, Ixe fortaleció su participación en el mercado hipotecario ofreciendo mayores oportunidades y beneficios a sus clientes.

- Programa de saneamiento financiero y reestructura corporativa

Durante el tercer trimestre de 2005, Fincasa realizó un proceso de saneamiento financiero y reestructura corporativa para mejorar sustancialmente los procesos, controles y políticas en el otorgamiento y administración de crédito, con el fin de dar cumplimiento a las observaciones de la visita de inspección ordinaria que efectuó la CNBV mediante el oficio 601-II-43632 de fecha 15 de marzo de 2005.

En el oficio 113-1/57523/2005, de fecha 28 de octubre de 2005 emitido por la CNBV se autorizó a la Sociedad un saneamiento financiero integral, el cual incluyó la autorización de un registro contable especial; dicho saneamiento quedó concluido al 30 de septiembre del 2005 y consistió en (cifras en miles de pesos) :

a) Traspasar de cartera vigente a cartera vencida \$464,387, para llegar a un total de \$550,120 a esa fecha.

b) Realizar una aportación de capital por un monto de \$57,357 por parte de IXE Grupo Financiero.

c) Registro contable especial - Reconocer en el activo de la sociedad al cierre del mes de septiembre de 2005, la cartera individual que se tenía en cuentas de orden a un valor de \$327,096 al

mes de agosto de 2005 con su correspondiente afectación en el rubro de otros productos en el resultado del ejercicio, en la inteligencia de que las estimaciones preventivas para riesgos crediticios – que de acuerdo al resultado de la valuación realizada por un experto independiente, ascienden a un monto de \$144,841 - habrán de quedar asignadas específicamente a los créditos de esa cartera.

Esta cartera proviene de la operación de compra realizada por la Sociedad al IPAB el 30 de junio de 2004 y en la que compareció la SHF.

d) Incrementar las estimaciones preventivas para riesgos crediticios en un monto de \$384,453, que incluyen las provisiones para la cartera arriba descrita, con su correspondiente afectación en el rubro de resultados. Con este incremento el saldo de la estimación preventiva al cierre del ejercicio 2005 fue de \$412,754, lo que refleja una adecuada cobertura a la cartera vencida y apego a las disposiciones emitidas.

e) Registrar en los resultados del ejercicio 2005 \$23,926 correspondientes a las cuentas por cobrar que presentan una antigüedad mayor a 90 días.

Al cierre del 2005 la compañía había recuperado \$1,685 de las cuentas por cobrar que presentaban una antigüedad mayor a 90 días, mitigando el efecto creado inicialmente en resultados.

f) En el ámbito corporativo, Fincasa ha realizado modificaciones en la estructura organizacional, incluyendo cambios en los funcionarios de primero y segundo nivel. Al mismo tiempo, está en desarrollo un programa de actualización de políticas, procedimientos y controles en el otorgamiento y administración de crédito, a fin de lograr, en el futuro próximo, un adecuado apego a la normatividad aplicable y a las sanas prácticas establecidas por la nueva administración.

En el caso de que Fincasa no hubiera contado con la autorización del saneamiento integral y el registro contable especial por parte de la CNBV, el reconocimiento de la citada cartera, al cierre de septiembre por \$327,403, como un activo de la sociedad, debió efectuarse con abono a un crédito diferido amortizable durante la vida remanente de los créditos que la conforman –con base a los Criterios de Contabilidad aplicables a las sociedades financieras de objeto limitado-

A continuación se muestra un comparativo de los saldos del balance general con y sin el efecto del saneamiento.

Sin saneamiento	Balance General	Con saneamiento
Cartera de Crédito Vigente \$3,225,216		Cartera de Crédito Vigente \$3,225,216
Cartera de Crédito Vencido \$ 550,120		Cartera de Crédito Vencido \$ 550,120
Est Prev para Riesgos Crediticios \$28,301		Est Prev Para Riesgos Crediticios \$412,754
Otras cuentas por cobrar \$31,573		Otras cuentas por cobrar \$ 7,647
Crédito diferido (\$327,403)		
Capital Contribuido (\$298,168)		Capital Contribuido (\$355,525)
	Estado de Resultados:	
Estimación para Riesgos Crediticios \$ 7,152		Estimación para Riesgos Crediticios \$ 391,605
Gastos Administración \$ 83,977		Gastos Administración \$ 107,903
Otros Productos (\$25,450)		Otros Productos (\$352,546)

Fuente: Fincasa, Edos. Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2005. Nota: Cifras en miles.

La nueva administración tiene el compromiso de constituir las reservas adicionales que deriven del proceso de calificación y de revelar adecuadamente la cartera vencida aplicando la regulación que en materia de crédito corresponda

Dicho programa fue consultado previamente con la SHF y con la Comisión quien autorizó los registros antes señalados.

- Venta del 49% de acciones de Fincasa

El 23 de diciembre Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. firmó un convenio para la venta del 49% de las acciones representativas del capital social de Fincasa a Deutsche Bank.

Una vez obtenida la autorización por parte de las autoridades, el pasado 14 de marzo del 2006 se concluyó de manera satisfactoria la operación de compra venta.

- Adquisición de Casa Servicios Administrativos

El 14 de marzo del 2006 Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. adquirió de Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. el 99.99% de las acciones representativas del capital social de Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. por un importe total de \$1,407,000 pesos, empresa cuya actividad es la prestación de servicios de nómina.

4.3 Control Interno

En apego a las Disposiciones de Carácter Prudencial en Materia de Control Interno, en Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. se definieron los objetivos y lineamientos para la implementación del sistema de control interno, mismos que fueron autorizados y ratificados por el consejo de administración en sus sesiones de octubre de 2001 y abril de 2005, respectivamente. Dichos objetivos y lineamientos tienen aplicación en todas las entidades del grupo y sus subsidiarias, siendo sus propósitos principales los siguientes:

- a) Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines de las Instituciones, que permitan prever, identificar, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de su objeto social, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas en que puedan incurrir.
- b) Delimitar las diferentes funciones y responsabilidades entre sus órganos sociales, unidades administrativas y personal, a fin de procurar eficiencia y eficacia en la realización de sus actividades.
- c) Contar con información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, que sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, y que contribuya a la adecuada toma de decisiones.
- d) Coadyuvar permanentemente a la observancia de la normatividad aplicable a las actividades de las Instituciones.

Los lineamientos de Control Interno son los siguientes:

Prevención

1. Estructura organizacional basada en la definición funcional de los puestos, que permita el logro de

la misión de nuestra organización, así como facilitar una estructura suficiente de control interno, evitando el conflicto de intereses y asegurando la independencia de las área de Auditoría y Control así como definir las acciones necesarias que faciliten su función.

2. Asegurar un proceso de selección de personal que garantice la calidad técnica, experiencia y honorabilidad del personal a contratar.
3. Planes de carrera y programas de capacitación acordes a los mismos. Criterios y medidas de evaluación.
4. Verificaciones aleatorias que puedan detectar alertas por cambios en el comportamiento del personal que hagan dudar de su honorabilidad.
5. Difundir y fortalecer la importancia del código de ética y de las disposiciones de inversión de directivos y empleados dentro de nuestra organización.
6. Elaborar y mantener actualizados los manuales, políticas y procedimientos, así como las descripciones de funciones, los cuales deberán contemplar:
 - i. Congruencia con la regulación correspondiente.
 - ii. Congruencia de las transacciones y la normatividad.
 - iii. Descripción de funciones acorde a la capacidad técnica y experiencia requerida para el puesto.
 - iv. Mecanismos de control y administrativos que aseguren la salvaguarda de activos e información.
 - v. Descripción de procesos y políticas para el registro de las operaciones.
7. Otorgar facultades al personal acordes a las funciones y actividades que desempeñen, asegurando una clara segregación entre la ejecución, registro, control y autorización de transacciones.
8. Procurar que la mecánica de operación esté acorde con las estrategias y regulación correspondientes.
9. Asegurar, en materia de sistemas informáticos:
 - i. Que funcionan de forma adecuada.
 - ii. Que garantizan la integridad de la información.
 - iii. Que tengan una estructura de seguridad consistente y auditable.
 - iv. Que están documentados y actualizados las aplicaciones y procesos.
 - v. Que tengan procesos de prueba de aplicaciones antes de entrar en operación.
 - vi. Que se cuentan con planes de contingencia y medidas necesarias para evitar la pérdida de información.
10. Aplicar las medidas preventivas y correctivas necesarias para evitar desviaciones del sistema de control interno.
 - i. Asegurar niveles mínimos de supervisión de las áreas responsables en sus procesos que verifiquen el cumplimiento de normatividad interna y la regulación que corresponda. Los criterios de supervisión y elementos de verificación deben formar parte de los Manuales Operativos.
 - ii. Seguridad Lógica, verificará en forma total o por muestreo, aquellos procesos que por su riesgo así lo requieran, y su cumplimiento diario.
 - iii. Valorar, por parte de los dueños de procesos, la eficacia de los procesos identificando y gestionando los Riesgos Operativos.

11. Fortalecer la cultura de servicio al cliente, prevención y control en las operaciones.

Verificación

Revisiones con objeto de verificar que no existan desviaciones o, en caso de existir, corregirlas.

- i. Revisiones de forma periódica por Auditoría Interna, los cuales contarán con la aprobación del Comité de Auditoría.
- ii. Revisiones por Auditoría Externa.
- iii. Revisiones de la operación de mercados financieros por parte de la Mesa de Control.
- iv. Revisiones selectivas y aleatorias de la Contraloría Normativa y Contraloría de Crédito.

De acuerdo con la normatividad aplicable, los diferentes órganos de control del Grupo serán informados de las desviaciones que se detecten y del seguimiento llevado a cabo sobre las acciones tomadas para su corrección.

De acuerdo a las disposiciones en la materia, la Dirección General es responsable de la implementación del Sistema de Control Interno, entendiéndose por Dirección General, al director general y las unidades administrativas que lo auxilian en el desempeño de sus funciones, cada uno conforme a sus atribuciones, siendo en este caso principalmente las áreas de Contraloría de Fincasa y Contraloría y Normatividad de Ixe Grupo Financiero, quienes se encuentran en proceso de actualización de los manuales de políticas y procedimientos, de acuerdo al plan general de implementación del sistema de control interno presentado a las autoridades.

5. Estimaciones Contables Críticas

A la fecha de la presentación de cifras, Fincasa Hipotecaria no tiene estimaciones contables críticas, ni el establecimiento de supuestos sobre aspectos inciertos que pudieran afectar en forma significativa los estados financieros por cambios que pudieran ocurrir.

VII. ADMINISTRACIÓN DE LA FIDEICOMITENTE

1. Auditores Externos

Durante el ejercicio 2005 Fincasa Hipotecaria cambió a sus auditores externos por la firma Price Waterhouse Coopers, hasta el año del 2004 los auditores externos era la firma Deloitte & Touche. Dicho cambio se debió a que Fincasa Hipotecaria fue adquirida durante el mes de marzo del 2005 por IXE Grupo Financiero y Price Waterhouse Coopers es la firma que audita a todo el Grupo Financiero.

El procedimiento que se sigue para nombrar a los auditores es a través de la aprobación en la junta de consejo.

Adicionalmente a la prestación de servicios de auditoria el área fiscal de Price Waterhouse Coopers nos prestó el servicio de la revisión del cálculo del impuesto anual y de la presentación de la declaración anual del 2005., el importe de los honorarios fue de \$ 83,256, mismos que representan el 22.96% del total de las erogaciones realizadas al despacho.

En el dictamen del ejercicio 2004 Deloitte & Touche emitió su opinión de los estados financieros con una salvedad, la cual se refiere a el Oficio no. 601-II-43632 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el cual se detallan las observaciones de la visita de inspección ordinaria que efectuó a la sociedad sobre cifras al 30 de noviembre de 2004. Dichas observaciones se refieren a posibles incumplimientos principalmente a las disposiciones establecidas en las prácticas contables que establece el criterio B-3 de la Circular 1491, en cuanto a la clasificación de las cartera vencida. A la fecha de la opinión del dictamen Fincasa Hipotecaria se encontraba en proceso y en tiempo de preparar la documentación requerida por lo que no se pudo determinar el efecto en los estados financieros.

Para los ejercicios de 2003 y 2005 no hubo opinión con salvedad, opinión negativa o abstinencia de emitir opinión.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

Fincasa no tiene a la fecha de presentación de este reporte, transacciones o créditos relevantes con empresas o personas que pudieran ser controladas por sus accionistas o sobre las cuales Fincasa pudiera tener alguna influencia significativa o viceversa. Tampoco con ninguno de los administradores clave que tengan responsabilidad sobre la planeación, dirección y control de las actividades de la empresa, incluyendo consejeros y funcionarios de alto nivel, así como personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado civil con éstos, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubenarios..

3. Administradores y Accionistas

El consejo de administración está integrado por cinco consejeros propietarios y cinco consejeros suplentes, cuyos nombres son los siguientes:

Nombre	Cargo	Tiempo laborando en Fincasa	Empresa donde labora
Sr. Javier Molinar Horcaditas	Consejero propietario	No Aplica	Ixe Grupo Financiero, SA. de C.V.
Sr. Mauricio Naranjo	Consejero	No Aplica	Ixe Grupo Financiero, SA.

González Szclar	Propietario		de C.V.
Sr. Víctor Roldán Ferrer	Consejero Propietario	No Aplica	Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V.
Sr. Michael Henriques	Consejero Propietario	No Aplica	DB Finacial Services Holding GMBH
Sr. Alfredo Vara	Consejero Propietario	No Aplica	DB Finacial Services Holding GmbH
Sr. José Ignacio de Abiega Pons	Consejero Suplente	No Aplica	Ixe Grupo Financiero, SA. de C.V.
Sr. Jorge Tejeda Ugalde	Consejero Suplente	No Aplica	Ixe Grupo Financiero, SA. de C.V.
Sr. Alfredo Chozas Sala	Consejero Suplente	No Aplica	Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V.
Sr. Erik Falk	Consejero Suplente	No Aplica	DB Finacial Services Holding GMBH
Sr. Raúl Martínez-Ostos	Consejero Suplente	No Aplica	DB Finacial Services Holding GmbH
Sr. Armando Rivero Laing	Secretario	No Aplica	Ixe Grupo Financiero, SA. de C.V.
Sr. Arturo Nicolás Calderón Flores	Secretario Suplente	No Aplica	Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del día 14 de marzo del 2006, se ratificó y nombró el Consejo de Administración que representará a la empresa por un periodo anual a partir de esta fecha.

El consejo de administración tendrá la representación legal de la Sociedad y podrá llevar a cabo todas las actividades inherentes a su objeto social. El consejo puede designar uno o varios comités. De acuerdo con los estatutos sociales vigentes, el consejo deberá establecer (i) un comité de auditoria con el objetivo de cumplir con lo establecido por la ley aplicable y las responsabilidades de vigilancia del consejo de la contabilidad y los sistemas de control internos, supervisión del desarrollo de la sociedad y puesta en práctica, y recomendación del consejo para aprobación, política y procedimientos de cumplimiento, y la supervisión de aquellos funcionarios designados como enlaces con autoridades gubernamentales como los representantes de la sociedad; y (ii) un comité de comunicación y control con el objetivo de supervisar del desarrollo de la sociedad y la puesta en práctica de las políticas y procedimientos del lavado de dinero, y el programa de lavado de dinero de la sociedad y supervisar el análisis de regulaciones en cuanto al lavado de dinero.

Facultades del consejo de administración:

- Poder para pleitos y cobranzas.
- Poder para actos de administración y dominio.
- Poder para suscribir toda clase de títulos y operaciones de crédito.
- Poder para apertura y cancelación de cuentas bancarias a nombre de la sociedad, hacer depósitos, librar contra estas cuentas, así como designar personas que libren contra las mismas.
- Nombramiento y remoción del director general, apoderados, agentes y cualquier empleado de la sociedad, así como a los auditores externos.
- Emisión de convocatorias para celebrar asambleas ordinarias, extraordinarias o especiales de accionistas en todos los casos previstos en los estatutos de la sociedad.

- Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales, reservándose el ejercicio de los mismos.

Cualquiera de las acciones siguientes no podrás ser resueltas sin el voto de mayoría de los consejeros en el entendido de que, dicho voto incluya al menos el voto de un consejero designado por alguno de los dos accionistas:

- Reformas, suplementos o modificaciones a los contratos con directores clave y empleados claves;
- Cualquier acto corporativo fuera del curso ordinario de negocios de cualquier, incluyendo una fusión, combinación, separación, escisión, intercambio de acción o un acto similar o vender, arrendar, transferir o disponer (en una o varias ventas relacionadas, arrendamientos, transferencias u otras disposiciones) de todo o considerablemente todo el activo;
- Establecer una línea de negocios diferente de la vivienda social y de bajos y medianos ingresos del negocio hipotecario en el mercado mexicano, o cualquier cambio substancial de las operaciones comerciales de la Sociedad;
- Llevar a cabo cualquier transacción con un accionista o una persona relacionada con cualquier accionista;
- Transformar, liquidar o disolver la sociedad;
- Celebrar cualquier contrato incluyendo la vivienda social y de bajos y medianos ingresos de la cartera hipotecaria en el mercado mexicano en exceso de \$5,000,000 conforme a cada contrato u operación, de conformidad con el cual adquiera sociedades hipotecarias, negocios y/o carteras, proveyendo financiamientos estructurados, implementando bursatilizaciones, proporcionar servicios de seguro o vender o adquirir un monto de activos;
- Celebrar cualquier arreglo o compromiso con respecto a cualquier investigación de autoridades gubernamentales o procedimiento relativo a (a) cumplimiento de regulaciones o control, asuntos fiscales o contables (b) en cualquier otro asunto que sea razonablemente probable que afecte de forma adversa a la sociedad, los accionistas o sus respectivas afiliadas en cualquier aspecto material; en el entendido que, en lo que concierne a cualquier orden gubernamental mexicana que sea final y definitiva de conformidad con las disposiciones aplicables, las disposiciones de los estatutos sociales al respecto, no se aplicaran y la sociedad cumplirá con dicha orden gubernamental mexicana; y
- Aceptar los estados financieros auditados de cualquier ejercicio fiscal como finales. Si el consejo no es capaz de aprobar unánimemente los estados financieros auditados de cualquier ejercicio fiscal, la determinación por parte del despacho de contadores públicos independiente y registrado de la sociedad respecto a cuáles son los estados financieros revisados para dicho ejercicio fiscal serán considerados los estados financieros auditados de la sociedad para dicho ejercicio fiscal.

Accionista	Acciones			
	Parte Fija		Parte Variable	
	Serie A-1	Serie B-1	Serie A-2	Serie B-2
Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V.	33,954,346	-----	109,352,903	-----
Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V.	3,045,653	-----	1,631,600	-----

DB Financial Services Holding GmbH	-----	1	-----	142,181,188
Sub-total	37,000,000		253,165,691	
Total	290,165,691”			

El Consejo de Administración tiene reuniones trimestrales con la finalidad de revisar el buen funcionamiento de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración tiene facultades para determinar las garantías, condiciones de trabajo y remuneración de los empleados.

La Sociedad se rige bajo los lineamientos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles en lo relativo al quórum requerido para la celebración de las Asambleas de Accionistas y dentro de las facultades para contratar pasivos, realizar inversiones y la venta de activos. Actualmente no existen créditos que limiten a Fincasa de alguna forma de conservar las proporciones de su estructura financiera.

Todos los originales de los contratos, convenios modificatorios de crédito y el general de operaciones celebradas por Fincasa con terceros, están custodiados por el área jurídica de la Sociedad integrándose en el expediente de crédito la copia de su respectivo documento. También esta área es responsable de la custodia de los pagarés que genera el área de crédito con respecto a las operaciones de crédito que celebra la Sociedad.

Gran parte del éxito que ha tenido Fincasa desde sus inicios se debe al grupo de ejecutivos que la conforman, en donde se ha logrado conjuntar profesionistas con una amplia experiencia de trabajos en los sectores bancario y financiero, particularmente en el área hipotecaria.

Nombre del Funcionario	Puesto	Edad	Experiencia En el sector (años)
Víctor Roldán Ferrer	Director General	39	14
Alfredo Chozas Sala	Director de Operación y Administración Finanzas	52	17
Sigfrido Gunther Benitez	Director de Crédito	54	34
Claudia Velázquez Salgado	Directora de Operación	43	26
Arturo Calderón Flores	Director Jurídico	37	15
Galdina García Ludlow	Directora de Administración	36	9
Adriana Medina	Directora de Recuperación	31	9

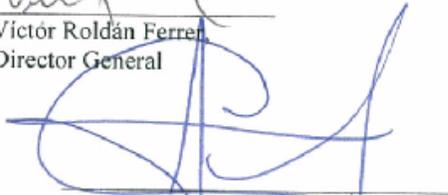
VII. PERSONAS RESPONSABLES

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

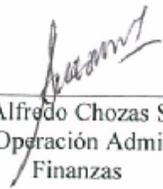
Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero



Lic. Víctor Roldán Ferrer
Director General



Lic. Arturo Calderón Flores,
Director Jurídico

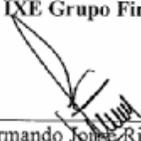


Dr. Alfredo Chozas Sala,
Director de Operación Administración y Finanzas

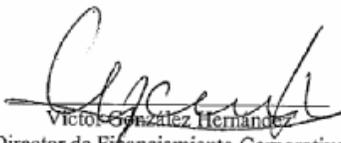
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender,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

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

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



Armando Jorge Rivero Laing
Representante Legal
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Ixe Grupo Financiero



Víctor González Hernández
Director de Financiamiento Corporativo
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Ixe Grupo Financiero

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

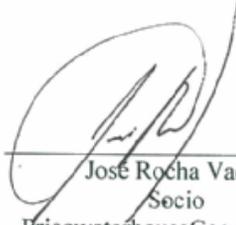
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido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

Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

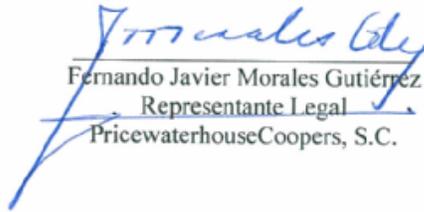

Alejandro Emilio Athié Morales

Exclusivamente por los Estados Financieros dictaminados, así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los Estados Financieros o del dictamen que al efecto presente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Fincasa, S.A. de C.V. S.F.O.L., Ixe Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2005 y por el año terminado en esa fecha, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



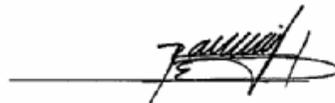
José Rocha Vacío
Socio
PricewaterhouseCoopers, S.C.



Fernando Javier Morales Gutiérrez
Representante Legal
PricewaterhouseCoopers, S.C.

Exclusivamente por los Estados Financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003, así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los Estados Financieros o del dictamen que al efecto presente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. S.F.O.L., Ixe Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y por los años terminados en esas fechas respectivas, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. Lo anterior considerando que mi opinión de dichos estados financieros se limita al 4 de marzo de 2005 y 28 de marzo por lo mencionado en la Nota 1 a los estados financieros, fechas en que fue emitida nuestra opinión ”

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rony García', is written over a horizontal line.

Rony García
Socio

Deloitte

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.

De Ovando Martínez y Del Campo, S.C.



Mauricio Castilla Martínez,
Socio