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

DEFINITIVE SUPLEMENT. 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	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
FIDEICOMITENTE	**GARANTE**	**FIDUCIARIO**

CON BASE EN EL PROGRAMA NO REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA $1,000'000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100) M.N. EXPRESADOS EN UNIDADES DE INVERSIÓN ("UDIs"), POR MEDIO DEL PRESENTE, BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO") LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE 1,351,386 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES CON VALOR NOMINAL DE $100.00 (CIEN PESOS 00/100 PESOS) CADA UNO.

MONTO TOTAL COLOCADO:
135,138,600 UDIS

Clave de Pizarra: FCASACB 06U

NUMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES:
1,351,386 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS)

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS PREFERTES DE LA COLOCACIÓN INICIAL DE LA EMISIÓN:

Fideicomiso Emisor:	Fideicomiso número 563 en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
Número de Emisión	Colocación Inicial
Fideicomitente:	Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero ("Fincasa").

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Clave de Pizarra:	FCASACB 06U
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes
Denominación:	UDIs
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes:	100 (cien) UDIs cada uno y se ira 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.
Monto Total Autorizado del Programa:	$1,000'000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100) M.N. expresados en UDIs.
Monto de la Colocación inicial:	135,138,600 UDIS (ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientas UDIS)
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en la Colocación inicial:	1,351,386 (un millón trescientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial:	100 (Cien) UDIS cada uno y se ira 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.
Plazo de Certificados Bursátiles	

Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial:	12,236 días (Doce mil doscientos treinta y seis días), equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión (12 de octubre de 2006), que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión, salvo en lo previsto en causas de vencimiento anticipado.

.

Fecha de la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes:	12 de octubre de 2006.
Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial:	12 de octubre de 2006.
Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial:	12 de octubre de 2006.
Fecha Límite para la Recepción de Posturas en Relación con la Oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación Inicial:	10 de octubre de 2006.
Tipo de Subasta:	Subasta pública.
Mecanismo de Subasta:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se colocarán entre el público inversionista mediante el proceso de subasta determinado por los Intermediarios Colocadores Conjuntos, que se establece en el Anexo 2 del presente Suplemento.

Recursos Netos que obtendrá el

Fideicomiso con la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial:	135,138,600 UDIs (Ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientas Unidades de Inversión) equivalentes a la Fecha de Emisión a $504'973,487.73 M.N. (Quinientos cuatro millones novecientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta y siete Pesos 73/100 M.N.).
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:	La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo 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.
Acto constitutivo:	La Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes denominados BORHIs al amparo del Programa que se refiere este Suplemento, se efectuará por el Fiduciario de acuerdo con lo previsto en el fideicomiso irrevocable No. 563 del 11 de octubre de 2006 (el "Fideicomiso") y conforme al título que documente cada una de las colocaciones y cumpliendo las características relativas a un BORHI Fungible.
Plazo de vigencia del Fideicomiso:	El necesario para la realización de los fines del Fideicomiso sin que exceda del máximo legal.
Patrimonio Fideicomitido:	El Patrimonio Fideicomitido base de la Emisión está constituido por: (a) la cantidad de efectivo que Fincasa aportó al Fiduciario para su constitución y, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par correspondiente a la Colocación inicial; (b) los Derechos de Crédito que Fincasa cedió al Fiduciario; (c) el efectivo que por concepto de Aportación Base para Reaperturas, y aportaciones adicionales en efectivo o en Derechos de Crédito para constituir el Monto de Aforo Objetivo en su caso que la Fideicomitente, en o antes de la fecha de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o en cada fecha de

Reapertura de la Emisión según corresponda, 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 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) en la fecha de Reapertura, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par correspondiente a cada Reapertura de la Emisión, (e) 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; (f) el Efectivo Fideicomitido, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor), conforme a cualquier Derecho de Crédito Fideicomitido así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas, y cualesquier otro derecho derivado de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, incluyendo los valores en que se invierta el Patrimonio Fideicomitido, y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Patrimonio Fideicomitido en cualquier momento; (g) 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); (h) en su caso, cualquier cantidad que aporte en el futuro la Fideicomitente; (i) los recursos derivados de la Emisión, Colocación y Reaperturas de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes; (j) 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; (k) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos (incluyendo los Inmuebles Adjudicados) que se cedan al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitido para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso; y (l) por los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos descritos anteriormente.

Características Generales de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario:

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fiduciario deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesiones Adicionales y la vigencia de los mismos en ningún caso deberán de exceder de la Fecha de Vencimiento.

Monto de Aforo:

La cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

Monto Aforo = SICHV+EFEN-(SICBP-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

Para esta Emisión el Monto de Aforo Inicial significa, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

Monto Aforo Inicial = 0.015 (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.

Adicionalmente para esta Emisión el Monto de Aforo Objetivo significa, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

Monto Aforo Objetivo = 0.03 x (SICHV)

Donde:

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes.

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

Fines del Fideicomiso: La finalidad del Fideicomiso es la afectación de los Créditos Hipotecarios y los Derechos de Crédito Fideicomitidos 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.

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 Fideicomitido.
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.
Intereses y procedimiento de cálculo:	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes generarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija. El Representante Común determinará para cada Fecha de Pago el monto de intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en el punto 2. de la Sección III del presente Suplemento.
Intereses Moratorios:	En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la tasa de rendimiento bruto anual que se establezca en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes mientras dure el incumplimiento, los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.
Fecha de Pago de Principal:	El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes será pagado en la Fecha de Vencimiento.
Tasa de Interés Fija:	Los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 5.10% (cinco punto diez por ciento)la cual se mantendrá fija durante 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 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 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 a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.
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 en circulación.
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.
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 punto 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
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 obtuvo de la Colocación inicial de los 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, (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, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, salvo en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal.
Responsabilidad de pago:	La fuente exclusiva de pago será el importe total del Patrimonio Fideicomitido, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitido que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitidos que integran el Patrimonio Fideicomitido, y en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso, el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, constituirán la fuente exclusiva de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes derivados de la Emisión.
Causas de Vencimiento Anticipado:	Se actualizará el supuesto de Causa de Vencimiento Anticipado, si en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se paga 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.
Garantía Financiera:	El contrato de garantía celebrada entre Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”) y el Fiduciario, mediante el cual se garantiza el pago oportuno del 12.5% (doce punto cinco por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fiduciario, tanto de capital como de intereses. La Garantía de Pago Oportuno de la SHF consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. En caso de que la SHF otorgue la Garantía de Pago Oportuno mencionada, los beneficiarios de la

misma serán los Tenedores Preferentes. No obstante, dichos Tenedores Preferentes no tendrán derecho a exigir directamente a la SHF pago alguno en honor de su Garantía de Pago Oportuno. Asimismo, en el caso de que se presente una causa de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario deberá solicitar la totalidad de los recursos que estuvieren disponibles por parte de la SHF para pagar, hasta donde alcance, dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, de conformidad con lo establecido en el contrato respectivo.

Garantía de Pago por Incumplimiento

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF a favor de la Fideicomitente. El porcentaje de la garantía citada varía dependiendo de la antigüedad de la cartera y cumplimiento observado en el tiempo del propio Crédito Hipotecario. Los derechos de la Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fideicomiso Irrevocable número F/563 de fecha 11 de octubre de 2006, celebrado por Fincasa, Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común.

Cobertura de Flujos SHF:

La diferencia negativa o positiva que pueda presentarse entre el incremento o decremento de la UDI y el incremento que se observe en salarios mínimos respecto de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario será cubierto por la SHF. Para tal efecto el Fiduciario en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes, celebrará un contrato de intercambio de flujos con la propia SHF.

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.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.
Constancias:	El Fiduciario emitirá constancias, 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.
Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. a la Emisión al amparo del Programa:	"mxAAA", que es el grado más alto que otorgan Standard & Poors en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte.
Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a la Emisión al amparo del Programa:	"AAA(mex)", es decir, la más alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país.
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.
Depositario:	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").
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 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 lo previsto en los artículos 179 y 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.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4.15-2006-017-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

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

El presente Suplemento 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, así como en la página del Fiduciario www.invex.com.mx.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, FINCASA, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LA SHF NO TIENEN 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 DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES

ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

México, D.F., a 11 de octubre de 2006.
Autorización para su publicación CNBV No. 153/516062/2006 de fecha 9 de octubre de 2006.

INDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL 19
1. Glosario de Términos y Definiciones 19
II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN 46
III. LA OFERTA 57
1. Características de la Oferta 57
2. Intereses 65
2.1 Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses 65
3. Destino de los Fondos 66
4. Plan de distribución 66
5. Gastos relacionados con la oferta 69
6. Funciones del Representante Común 69
7. Nombres de personas con participación relevante en la oferta 72
IV. DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. 74
1. Los Créditos Hipotecarios 74
2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios 80
V. POSIBLES ADQUIRENTES 90
VI. TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES 91
VII. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN 92
VIII. EXTRACTO DEL FIDEICOMISO 93
1. Partes del Fideicomiso 93
2. Fines del Fideicomiso 93
3. Patrimonio Fideicomitido 93
4. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios 95
5. Reemplazo de Créditos No Elegibles. 95
6. Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios. 95
7. Administración de recursos. 96
8. Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes; Prepago Voluntario. 96
9. Prelación de Pagos 97
10. Representante Común 99
11. Asamblea de Tenedores Preferentes. 100
12. Obligaciones de la Fideicomitente. 101
VIII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIONES ADICIONALES 107
1. Cesión de Créditos Hipotecarios 107
2. Reemplazo de Créditos no Elegibles. 107
3. Contratos de Cesiones Adicionales y Entrega de Expedientes de Crédito. 108
IX. GARANTÍAS 109
1. Contrato de Intercambio de Flujos 109
2. Contrato de Garantía de Pago por Incumplimiento 109
3. Contrato de Garantía de Pago Oportuno 109
X. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIÓN MERCANTIL 111
1. Objeto del Contrato 111
2. Obligaciones y facultades de la Administradora 111
3. Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito 112
4. Subcontratación 113
5. Obligaciones de la Administradora 115
6. Destino de los recursos 115
XI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y EVENTOS RELEVANTES 119
XII. COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LA CARTERA 120
XIII. FACTORES DE RIESGO 121
XIV. PERSONAS RESPONSABLES 134
XV. ANEXOS 137

ANEXO 1. Distintos Escenarios de Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes
El objetivo de los siguientes escenarios es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma como podrán ir amortizando los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes ante distintas condiciones de prepago y cartera vencida.

ANEXO 2. Bases del Proceso de Subasta Pública para la Adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la colocacón inicial

1. Definiciones
2. Resumen Ejecutivo
3. Ejemplo ilustrativo

ANEXO 3. Título de la Emisión
ANEXO 4. Dictámenes de Calificaciones de la Emisión en caso de que hubiera
ANEXO 5. Dictamen del Auditor Independiente que auditó los Créditos Hipotecarios en caso de que exista
ANEXO 6. Contrato de Cesiones Adicionales
ANEXO 7. Contrato de Intercambio de Flujos
ANEXO 8. Garantía por Incumplimiento (GPI)
ANEXO 9. Contrato de Garantía de Pago Oportuno

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

El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la CNBV, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario 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

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

"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 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 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 Colocación inicial 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitidos.
"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 celebró en escritura pública del 11 de octubre de 2006, 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 cedió al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos que se identifican 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 en cada Reapertura de la Emisión y que se identificarán en cada uno de dichos contratos.
"Contrato de Colaboración"	significa, el contrato de colaboración celebrado entre la Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados
"Contrato de Depósito"	Significa, el contrato de depósito que celebró el 11 de octubre de 2006, 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 cedidos y que se cedan por la Fideicomitente al Fiduciario, para formar parte del Patrimonio Fideicomitido.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso"	Significa, el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 563 que celebraron la Fideicomitente y el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común para la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.
"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 ceda la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitido 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 Fideicomitido 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 lo 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) el Contrato de Colaboración y los derechos derivados del mismo, (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 y 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 Prospecto, el Suplemento de la Colocación inicial y de cada una de las Reaperturas de la Emisión y el presente Suplemento y

demás documentos relacionados con la Emisión o con la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

"Efectivo Fideicomitido" Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del Patrimonio Fideicomitido, 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 Fideicomitidos 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios" Significa, el Efectivo Fideicomitido 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido, 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 valuador 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 Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el 1 de septiembre de 2006.

"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 el Fideicomiso, en el Prospecto y en este Suplemento.

"Fecha de Emisión" Significa, el 12 de octubre de 2006, que corresponde a la fecha de la Colocación inicial.

"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, para la Colocación inicial.

"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 12 (doce) de abril del año 2040 (dos mil cuarenta).
"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 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, (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, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Fideicomiso, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, salvo en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal.
"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 con motivo de la Reapertura 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

	Contrato de 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 substituto.
"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 EUA$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 establecidos 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: Monto Aforo = (SICHV+EFEN)-(SICBP-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:

Monto Aforo Inicial = 0.015 x 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:

Monto Aforo Objetivo = 0.03 x 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% (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. expresados 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 Fideicomitido"	Significa, conjuntamente la totalidad de Derechos de Crédito Fideicomitidos, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitido de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava del 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 Fideicomitido, 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:

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

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
FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios

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 Cesiones Adicionales, según sea el caso, determinado de conformidad con la siguiente fórmula:

Precio de Cesión = FAC x 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 existe 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 Prospecto.

"Prospecto"	Significa, el 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 Ajustado 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 Fideicomitido, 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 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 Crédito, 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 (vi) 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.
"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.

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

El propósito de la emisión al amparo del 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 posteriores 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 Colocación inicial. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el monto colocado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

(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 establece que el Fiduciario podrá, de conformidad con lo dispuesto por la LMV, emitir con cargo al Patrimonio Fideicomitido, 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 celebraron 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 cedió un portafolio de Créditos Hipotecarios otorgados a los Clientes, que cumplen con los Criterios de Elegibilidad que se establecen en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto y en este Suplemento, junto con la documentación que los respalda (Expedientes del Crédito).

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se pueden realizar Colocaciones 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 las cuales 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. Para tales efectos, la Fideicomitente, como

cedente y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común celebrarán Contratos de Cesiones Adicionales, mediante los cuales, la Fideicomitente cederá al Fiduciario, Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos, que se identifiquen en cada uno de dichos contratos.

La documentación que respalda los Créditos Hipotecarios y Derechos de Créditos cedidos 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 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 cada Reapertura de la Emisión;

(iii) Administración de los Créditos Hipotecarios Fideicomitidos

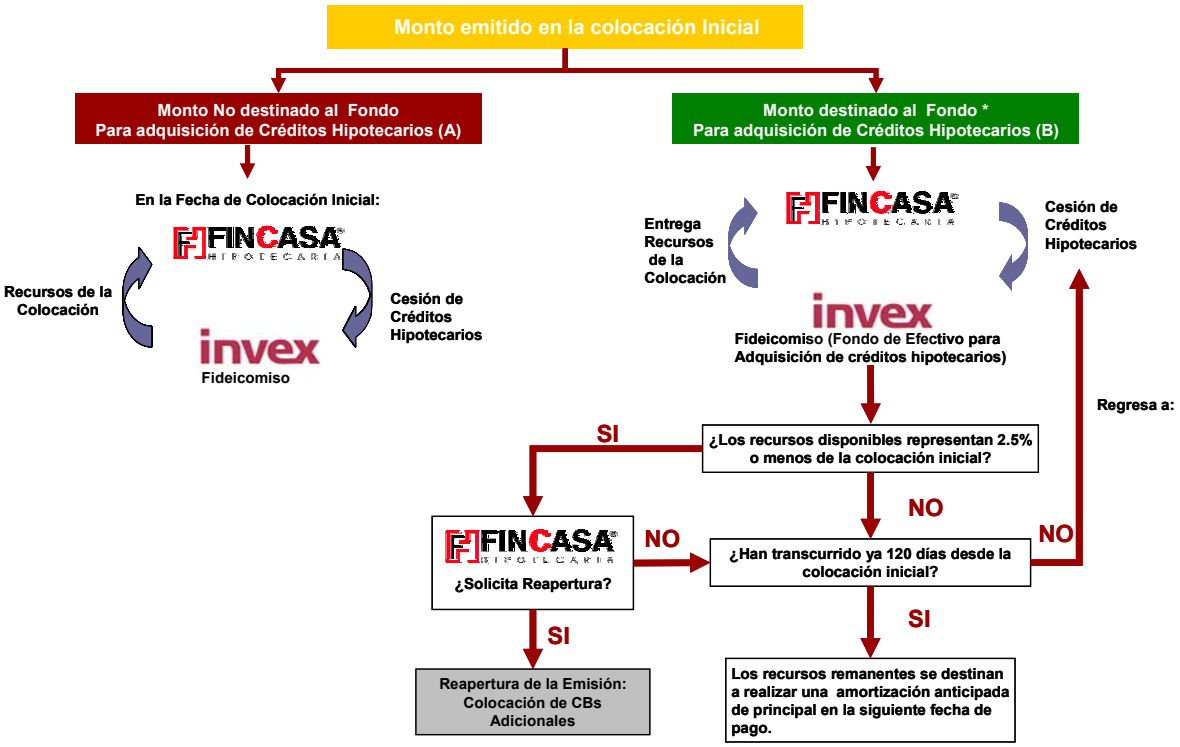
Los Clientes bajo los Créditos Hipotecarios pagarán, a través de la Administradora, en beneficio del Patrimonio Fideicomitido, el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios en la forma en que la Administradora les indique, quien a su vez depositará tales recursos en la Cuenta 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 celebró un Contrato de Administración con el Fiduciario, mediante el cual asumió 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 consiste en la Colocación inicial realizada el 12 de octubre de 2006 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.

Adicionalmente, como condición para llevar a cabo 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 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 Reapertura existente antes de la Reapertura de la Emisión respectiva.

Todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que la Fideicomitente ceda al Fiduciario con posterioridad a cualquier Reapertura de la Emisión deberán cumplir 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 al momento de su originación 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 o igual al 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 Fideicomitido 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;

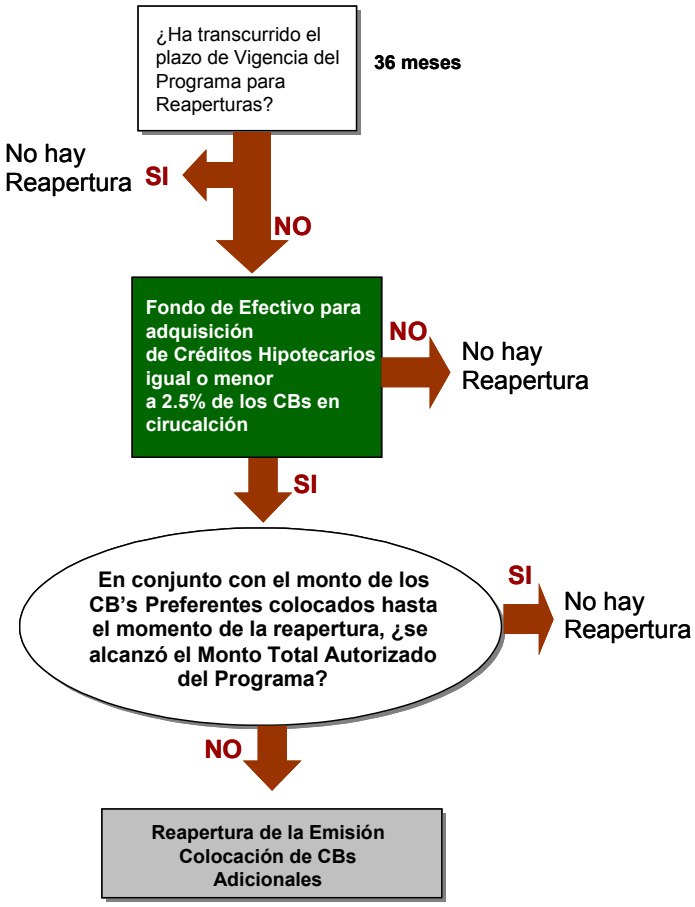
d. el promedio ponderado del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitido incluyendo los Créditos Hipotecarios del Contrato de Cesiones Adicionales respectivo no deberá exceder de 120,000 (ciento veinte mil) UDIS; y

e. el plazo de vencimiento de cada Crédito Hipotecario cedido al Fiduciario después de la Reapertura de la Emisión respectiva no podrá ser mayor a 2 años anteriores 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) 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.

Reapertura



(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 Fideicomitido, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitido que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitidos que integran el Patrimonio Fideicomitido, 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido, 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 Suplemento, 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:

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

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

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

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 Fideicomitido, otorgarle crédito a Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero ni entregarle recursos del Patrimonio Fideicomitido, 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 Fideicomitido que no haya sido posible destinar a la adquisición de Créditos Hipotecarios por exceder el plazo de 120 (ciento veinte) días antes citado.

(x) Prepago 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 Fideicomitido. 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 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 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.

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 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. Dicho incumplimiento daría lugar al pago de daños y perjuicios ocasionados por el Fiduciario.

(xiii) Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

La tasa de retención 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 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 y 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 Reaperturas de la Emisión del presente Suplemento 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 Suplemento;
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.

(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 Contrato de 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. LA OFERTA

1. Características de la Oferta

Denominación de la Emisión

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/516062/2006 de fecha 9 de octubre de 2006, 1,351,386 (un millón trescientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis) Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, con las siguientes características.

Tipo de Documento

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

Clave de Pizarra

FCASACB 06U

Número de colocación al amparo del Programa

La presente emisión corresponde a la Primera Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Emisión. Las características principales de la Colocación inicial se encuentran descritas a continuación:

Colocación	Fecha de Colocación	Valor Nominal (UDIs)	Monto Emitido	Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes
Colocación Inicial	12 de octubre de 2006	100 (UDIs)	135,138,600 UDIs	1,351,386 (un millón trescientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis)

Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

Monto Autorizado del Programa

$1,000’000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100) expresado en UDIs

Monto de la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

135,138,600 (ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientos UDIS)

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes emitidos en la colocación inicial, otorgando a sus tenedores los mismos derechos y se entenderán de forma conjunta como los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en la Colocación inicial
1,351,386 (un millón trescientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes

100 (Cien UDIs.).

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colección inicial

100 (cien) UDIs,

Recursos Netos que Obtendrá el Emisor

$504'973,487.73 (quinientos cuatro millones novecientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 73/100 M.N) equivalente a 135,138,600 UDIS (ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientos UDIS) en la Fecha de Emisión.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial

12,236 días (Doce mil doscientos treinta y seis) días, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión

Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial

12 de octubre de 2006.

Fecha de Registro en la Bolsa Mexicana de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial.

12 de octubre de 2006.

Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de la Colocación inicial

12 de octubre de 2006.

Fecha de Vencimiento

12 de abril del 2040.

Garantía

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

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.

Periodicidad del Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, y en caso de que no sea Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, por lo que la primer Fecha de Pago será el 27 de noviembre

Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Calificación

La calificación es la opinión de las Agencias Calificadoras acerca del nivel de riesgo crediticio (oportunidad en el pago y cumplimiento) asociados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. 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.

Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.

"mxAAA", que es el grado más alto que otorgan Standard & Poor's en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

”AAA(mex)”, es decir, la más alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país.

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 el 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.

Depositario de los Títulos

El título que amparará los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se mantendrá en depósito en Indeval, para los efectos del artículo 74 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Obligaciones de Hacer y No Hacer del Fiduciario:

En los términos del Título, durante la vigencia de la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones:

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar, mensualmente dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre del mes correspondiente, tanto a la Fideicomitente como al Representante Común, al Garante Financiero y a las Agencias Calificadoras, el estado de cuenta del Patrimonio Fideicomitido conforme al Anexo “16”, así como la información de la cartera del Reporte de Cobranza y del Reporte de Distribuciones.

El Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles inmediatos siguientes a la fecha en que haya recibido el Reporte de Cobranza por parte de la Administradora deberá, con base en los Reportes de Cobranza que le haya proporcionado la Administradora, determinar si la cantidad de recursos líquidos en el Patrimonio Fideicomitido resulta suficiente para liquidar las cantidades previstas en los numerales (ii), (iv) y (v) del inciso (a) de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, en esa Fecha de Pago, el Fiduciario ejercerá la Garantía Financiera por aquella cantidad que resulte necesaria a efecto de pagar dichas cantidades en la Fecha de Pago inmediata

siguiente a la Fecha de Retiro que corresponda conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso. En caso de que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado el Fiduciario ejercerá de inmediato la Garantía Financiera, conforme al contrato de Garantía Financiera, siempre que haya disponibilidad, a efecto de pagar en la Fecha de Pago inmediata siguiente las cantidades que correspondan a los Tenedores Preferentes. El Fiduciario deberá requerir las cantidades que resulten necesarias al Garante Financiero al amparo de la Garantía Financiera a más tardar con la antelación prevista en el Contrato de Garantía Financiera.

Adicionalmente, el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones:

(a) Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y validez de la Garantía Financiera y de los Documentos del Fideicomiso en los cuales sea parte;

(b) Abstenerse de realizar actos que sean incongruentes o contrarios a lo previsto en la Garantía Financiera y en los Documentos del Fideicomiso, y llevar a cabo todos los actos jurídicos o materiales necesarios y razonablemente a su alcance para que los Tenedores y el Garante Financiero en su calidad de garante puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(c) Notificar a la Fideicomitente, Garante Financiero y al Representante Común de cualquier incumplimiento al Fideicomiso, o a cualquier otro Documento del Fideicomiso, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en la que tenga conocimiento de dicha circunstancia;

(d) Notificar a la Fideicomitente y al Garante Financiero de cualquier circunstancia que pudiere afectar el ejercicio de los derechos del Garante Financiero conforme a la Garantía Financiera o al Fideicomiso, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en la que tenga conocimiento de dicha circunstancia;

(e) Proporcionar a la Fideicomitente, Garante Financiero y al Representante Común notificación por escrito dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que tenga conocimiento de la existencia de alguna demanda o procedimiento en su contra, que pueda afectar substancialmente el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Garantía Financiera respecto del Garante Financiero o en el Fideicomiso respecto del Representante Común;

(f) Proporcionar a petición del Garante Financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador Sustituto, según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la Emisión o los Documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del Representante Común, de los Tenedores o cualquier autoridad;

(g) Proporcionar al Garante Financiero toda la información que sea requerida de conformidad con el contrato de Garantía Financiera.

(h) Proporcionar al Representante Común, en las fechas establecidas al efecto por las disposiciones legales aplicables, copia de la información que sea presentada a la CNBV y a la BMV;

(h) Proporcionar, o en su caso instruir a quien corresponda para que proporcione, cualquier información referente a la situación financiera del Fideicomiso en poder del Fiduciario que el Garante Financiero y/o el Representante Común razonablemente le soliciten, siempre y cuando dicha información esté directamente relacionada con los Créditos Hipotecarios, la Emisión, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, los Documentos del Fideicomiso o con la actualización de algún incumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario. Lo anterior, en el entendido de que el Garante Financiero y el Representante Común podrán, previa notificación al Fiduciario, solicitar los documentos razonablemente convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Garantía Financiera respecto del Garante Financiero y de manera general respecto del Representante Común;

(i) Cooperar en la medida de lo posible con el Garante Financiero a través de la instrucción a la Administradora o a la Depositaria, para proveer copia de cualquier evidencia e información en posesión de la Administradora o de la Depositaria con respecto a cualquiera de los Créditos Hipotecarios, lo cual deberá incluir en forma enunciativa mas no limitativa lo siguiente: toda documentación relacionada al Crédito Hipotecario, archivos físicos, archivos electrónicos y cualquier otro tipo de documentación e información solicitados por el Garante Financiero;

(j) Pagar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos;

(k) Mantener vigentes y sin modificación alguna, los derechos establecidos en el Fideicomiso a favor del Garante Financiero;

(l) Abstenerse de presentar la solicitud prevista en la Cláusula Cuarta del contrato de Garantía Financiera cuando en el Patrimonio Fideicomitido existan fondos líquidos suficientes para hacer frente a sus compromisos de pago, independientemente de que el Garante Financiero haya o no realizado el desembolso respectivo;

(m) Abstenerse de dar a conocer información o publicidad relativa a la Garantía Financiera, sin contar con la previa autorización por escrito del Garante Financiero, salvo por aquella información que el Fiduciario esté obligado a revelar al público inversionista conforme a la legislación aplicable. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Fiduciario será acreedor a una sanción pecuniaria que deberá liquidar al Garante Financiero junto con la contraprestación derivada de la Garantía Financiera, por el equivalente que resulte de multiplicar por 3 (tres) el monto de la contraprestación contenida en la Cláusula Cuarta del contrato por el que se formalice la Garantía Financiera. En caso de reincidencia, la mencionada sanción pecuniaria se incrementará en múltiplos de 3 (tres) en cada ocasión que suceda, considerando para tales efectos los períodos en que la referida contraprestación debe ser pagada al Garante Financiero;

(n) Mantener válidas y exigibles durante la vigencia de la Garantía Financiera, todas las declaraciones realizadas por el mismo en el Fideicomiso o en cualquiera de los Documentos del Fideicomiso;

(o) Abstenerse de participar o realizar acción alguna que se traduzca en modificaciones al Fideicomiso, transgrediendo los intereses y/o derechos del Garante Financiero estipulados a su favor en el mismo.

(p) Para lo previsto en esta sección, la Fideicomitente y el Representante Común instruyen al Fiduciario para proporcionar al Garante Financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora de los créditos hipotecarios, o cualquier información que reciba como consecuencia de la Emisión o Colocaciones, así como los documentos de la operación, incluyendo sin limitar las notificaciones (i) del Representante Común de los Tenedores, (ii) de los Tenedores o (iii) de cualquier Autoridad, así como cualquier información referente a la situación financiera del Fideicomiso.

La Fideicomitente está obligada (i) a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados y, 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; y (ii) a rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, 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.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las expresamente pactadas en el Contrato de Fideicomiso, dentro de las cuales no quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole, y no será responsable de actos u omisiones de las partes, de autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento o la ejecución del Fideicomiso.

El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en los Documentos del Fideicomiso de los que sea parte y en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito de la parte que corresponda en términos de dicho Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario responderá hasta donde baste y alcance el Patrimonio Fideicomitido, sin tener responsabilidad personal alguna en el caso de que éste no fuese suficiente para cumplir con las obligaciones que se deriven a cargo del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en dicho Contrato, por lo que no responderá con su patrimonio propio.

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 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 Fideicomiso).

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.

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.

2. Intereses

2.1 Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses

Los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual de 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de los intereses a pagar, , el Representante Común aplicará el último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinaciónl, correspondiente a su equivalente en moneda nacional en cada mes, 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 UDIs.
VUt = Último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinación correspondiente a su equivalente en moneda nacional en cada mes.
.
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 último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinación. Dos días hábiles anteriores a la Fecha de Pago, el Representante Común, 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 del día 25 de cada mes 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.

3. Destino de los Fondos

Los recursos netos que se obtengan con motivo de las Colocaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes serán utilizados 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 obtenidos de la Colocación inicial, el Fideicomiso destinó 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 fue destinada al Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, cuyo fin es 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.

Los recursos derivados de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes destinados a la adquisición de créditos hipotecarios originados por Fincasa, se destinaron 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, suscribieron un convenio conforme al cual se extinguirán todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios y otorgaron 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.

4. Plan de distribución

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes contempla 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 como Intermediarios Colocadores Conjuntos. Con ese carácter ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Conjuntos tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas, morales e institucionales mexicanas e internacionales, integrados principalmente por Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro de conformidad con la legislación que los rige.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como Banca Patrimonial e Inversionistas Extranjeros participantes en el mercado mexicano.

El precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Colocación inicial será de 100 Udis. La Tasa de Interés Bruta Anual que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se determinará en la Fecha de Subasta de la Colocación inicial y se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

Como parte del plan de distribución y para la recepción de posturas se utilizará el sistema electrónico operado por Decimales, S.A. de C.V. ("Decimales"). El servicio prestado por Decimales será contratado por los Intermediarios Colocadores con el objeto de ser más transparente y equitativo en el procedimiento de recepción de posturas y dispersión de montos entre los posibles inversionistas.

El aviso de convocatoria para la subasta se publicará un día antes de la misma a través de EMISNET. El plazo para el cierre de libro y determinación del precio de colocación de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se anunciará en el aviso de convocatoria en los términos acordados por los Intermediarios Colocadores Conjuntos y el Fiduciario emisor. Ese mismo día se publicará vía EMISNET los detalles del cierre del libro. Adicionalmente, un día antes de la Emisión se publicará un aviso con fines informativos dando a conocer las características definitivas de la Emisión, ya que el cierre del libro se dio dos días anteriores a la fecha de colocación.

Las posturas podrán ser comunicadas de acuerdo a las siguientes tres opciones: (i) a través del Sistema Módulo de Subastas Decimales, en caso de que los Participantes cuenten con dicho Sistema, o (ii) vía telefónica o mediante e-mail a los teléfonos o a la dirección e-mail que se indiquen en la Convocatoria, mismos que serán del Área de Ventas Institucionales de os Intermediarios Colocadores Conjuntos, en cuyo caso el Área de Ventas institucionales confirmará la recepción de la postura correspondiente a través de conversación telefónica grabada, o (iii) a través de la Terminal Abierta. Todas las posturas serán capturadas por el Área de Ventas Institucionales de los Intermediarios Colocadores Conjuntos, así como por el Sistema Módulo de Subastas Decimales instalado en dicha Área.

A cada orden se le asignará un número de folio. Las posturas serán de carácter irrevocable, por lo que no se aceptará ninguna modificación o cancelación una vez que sean recibidas en el sistema electrónico de captura.

En la sala de recepción de posturas estarán presentes funcionarios de los Intermediarios Colocadores Conjuntos y personal de la Fideicomitente.

El criterio de asignación será "tasa única" y "primeras entradas primeras asignaciones" hasta el monto total de la colocación tomado en cuenta en primer lugar la tasa de la postura. Esto quiere decir que si existen varias posturas a la tasa máxima, se usará aquellas que entraron primero hasta completar el monto total de la colocación. Por lo tanto, no se hará asignación prorrata a la tasa máxima.

Una vez terminado el proceso de asignación de posturas y una vez ordenado el libro por tasa o por precio, la Fideicomitente decidirá si: (i) aceptar el monto mínimo anunciado; (ii) aceptar el monto máximo anunciado; (iii) definir el monto aceptado dentro de los parámetros informados, o (iv) declarar desierto el proceso.

Posteriormente se informará, a los inversionistas que hayan participado en la subasta, la información sobre los montos y tasas / sobretasas ingresadas sin indicar los nombres de los postores (Libro Ciego). Esta información será distribuida dentro de las horas siguientes al cierre de la subasta. Decimales, el mismo día de haber cerrado el libro, comunicará y pondrá al alcance de los inversionistas a quienes se asignen Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, a través de la misma pantalla de Decimales, el libro que contenga las posturas, sin los nombres de dichos inversionistas.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos, el día del cierre de libro realizarán una publicación vía Emisnet con fines informativos, en el que indicarán que los valores fueron asignados en su totalidad, esto es, el 10 de octubre de 2006.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos no han firmado ni pretenden firmar algún contrato de sindicación con otras casas de bolsa.

La Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores Conjuntos tienen conocimiento de la posible participación de algunos inversionistas institucionales en adquirir más del 5% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes objeto de la oferta pública.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el Emisor, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores Conjuntos, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes). Los Intermediarios Colocadores Conjuntos estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

La Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores Conjuntos no tienen conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de Fincasa pretenden adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes objeto de la oferta pública.

El proceso de subasta se realizó de conformidad con las “Bases del Proceso de Subasta Pública” incluidas en los anexos.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos tienen conocimiento de que la SHF tiene la intención de adquirir hasta un 33% (treinta y tres por ciento) del monto de la Emisión, con el objeto de fomentar la bursatilización de créditos hipotecarios y fomentar un mercado secundario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. La posible adquisición de la SHF de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se sujetará, igual que cualquier otro posible inversionista, a las Bases de Proceso de Subasta Pública para la Adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes contenidas en el presente Suplemento.

Las reaperturas posteriores deberán comunicarse a los inversionistas en Emisnet con al menos 3 (tres) días hábiles de anticipación y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se emitan en dichas reaperturas serán colocados mediante oferta pública bajo el mismo proceso de subasta con que se haya la primera colocación.

5. Gastos relacionados con la oferta

Los recursos netos de la presente emisión son 135,138,600 UDIs (ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientas unidades de inversión). Los gastos aproximados relacionados con la presente oferta son:

Gasto	**Cantidades en pesos**
Costo de Inscripción en el Registro Nacional de Valores	$454,476.14
Listado en la BMV	$104,661
Asesores Legales	$950,000
Calificadoras	$1,000,000
Representante Común	$80,000
Fiduciario	$ 450,000
Comisión por Intermediación y Colocación	$ 4,544,761
Auditoria Créditos	$579,546
Publicaciones y Otros Gastos	$100,000
Garantía Financiera	$248,000
TOTAL	$8,511,444.14

En los casos en que resulte aplicable, las cantidades anteriores no incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

Respecto a los gastos señalados, tanto de la primera colocación como de las reaperturas subsecuentes, éstos serán cubiertos por la Fideicomitente directamente, sin embargo los recursos obtenidos de la presente emisión podrán verse afectados. Lo anterior en el entendido de que el Intermediario podrá descontar de los recursos de la colocación sus comisiones y aquellos gastos relacionados con la propia colocación y con el Fideicomiso referido que acuerde con la Fideicomitente.

6. Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores, Preferentes se designó a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero quien por conducto de su representante legal, aceptó 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 declaró 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 Contrato de 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 dos Días Hábiles anteriores 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 Contrato de Fideicomiso, y entregarlo al Fiduciario, a los Tenedores de las Constancias, al Garante Financiero, a SHF y a las Agencias Calificadoras.

(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 Contrato de 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 Contrato de 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.

7. 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, Arturo Calderón Flores y Alejandro Troya.

Fiduciario

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

Intermediarios Colocadores

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, a través de los señores Victor Gonzalez Hernandez, Tatiana Peralta Mereles y Deutsche Securities, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, a través de los señores Alfredo Vara y Adrien Herrera

Representante Común

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

Agencias Calificadoras

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

Despacho Externo de Abogados

Deovando y Martinez del Campo, S.C a través del señor Mauricio Castilla Martinez.

Auditores Externos

PriceWaterhouseCoopers, S.C. a través del señor Jose Rocha Vacío

Despacho de Contabilidad y Auditoria

Bladestone Financial LLC, exclusivamente respecto de la información relativa a los Créditos Hipotecarios.

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 Alejandro Troya (troyaa@fincasa.com.mx) con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma # 505, Col. Cuauhtemoc, CP 06500, México D.F. Tel.: (5255) 5268 9000, ext. 45009.

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

A continuación se describen ciertas características de los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitido, que fueron cedidos por la Fideicomitente en favor del Fiduciario mediante la celebración del Contrato de Cesión y que serán cedidos en términos de los Contratos de Cesiones Adicionales. El precio al cual la Cedente aportará los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso es al valor del saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios.

1. Los Créditos Hipotecarios

La información estadística que se incluye en este Suplemento relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio Fideicomitido se basa en la información correspondiente al paquete de Créditos Hipotecarios que Fincasa cede al Patrimonio Fideicomitido . Dicha información estadística se preparó con base en la información disponible en la fecha del presente Suplemento.

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

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitido son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre una Vivienda adquirida con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de interés fija. Los inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son viviendas unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos serán administrados por Fincasa bajo el Contrato de Administración que se describe en la Sección X de este Suplemento.

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

No se puede asegurar que los Créditos Hipotecarios o que las Viviendas conservarán el mismo valor que el que tenían en la fecha en que los mismos se originaron. Para el caso en que el mercado inmobiliario experimente una reducción generalizada en el valor de las Viviendas, que cause que el saldo insoluto de los Créditos sea igual o mayor al valor de las Viviendas, podría

presentarse un mayor número de incumplimientos, ejecución de garantías y falta de pagos que el que en la actualidad se presenta en el mercado de créditos hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de la SHF.

A continuación, se muestra un resumen de las principales características de los Créditos Hipotecarios a la fecha de corte del 1 de septiembre de 2006 cedidos en la Colocación inicial.

A. Principales Características de los Créditos Hipotecarios

Principales Características del Portafolio a la Fecha de Corte	
Número de Créditos	**1,340**
Saldo Actual del Portafolio (UDIS)[1]	**109,757,292**
Saldo Actual del Portafolio (Pesos)[1]	**405,364,192**
Saldo Promedio Actual del Portafolio (UDIS)[1]	**81,908**
Saldo Mínimo Actual del Portafolio (UDIS)	**2,749**
Saldo Máximo Actual del Portafolio(UDIS)	**272,462**
Tasa de Interés Promedio Ponderada del Portafolio (WAC)[2]	**10.20%**
Debt to Income (DTI) Promedio	**18.26%**
Loan to Value (LTV) Promedio[3]	**85.99%**
Plazo Remanente Promedio Ponderado (meses)	**284.14**
Anigüedad Promedio (meses)	**47**
Distribución Geográfica	**14 estados**
Estados con Mayor Concentración de Créditos	**Baja California Norte 24.6% y Estado de México 18.6%**

NOTA: Todos los cálculos promedios ponderados se calcularon sobre el saldo insoluto en Pesos

1 A la fecha del corte del 1 de septiembre de 2006

2 Esta tasa se compone por la Tasa de Fondeo y Tasa Margen

3 Importe original del crédito al valor de avalúo del inmueble

Fuente: FINCASA

B. Créditos Hipotecarios agrupados por Estado en el que se ubica el inmueble sobre el que se estableció la garantía hipotecaria (*)

Estado	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
BCN	333	99,673,019.1	26,987,683.9	24.6%
Edo de México	260	75,551,439.6	20,456,472.4	18.6%
Chiapas	159	59,432,941.1	16,092,192.6	14.7%
Puebla	127	30,061,761.6	8,139,588.1	7.4%
D.F.	115	36,763,005.6	9,954,031.5	9.1%
Quintana Roo	102	25,453,916.0	6,891,957.8	6.3%
Querétaro	55	27,221,405.7	7,370,527.1	6.7%
Veracruz	51	13,523,240.3	3,661,582.0	3.3%
Tabasco	44	10,402,197.2	2,816,521.6	2.6%
BCS	34	7,481,439.8	2,025,690.9	1.8%
Otro	60	19,799,826.5	5,361,044.2	4.9%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**

Funte: FINCASA

(*) Designado según la ubicación de la propiedad

C. Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial en UDIS (*)

Saldo Original (Udis)	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
20,001 - 30,000	1	94,891.6	25,693.1	0.0%
30,001 - 40,000	12	1,586,208.4	429,485.2	0.4%
40,001 - 50,000	16	2,647,277.7	716,782.7	0.7%
50,001 - 60,000	111	22,137,472.5	5,993,990.3	5.5%
60,001 - 70,000	260	58,591,654.5	15,864,404.1	14.5%
70,001 - 80,000	255	67,426,496.6	18,256,545.2	16.6%
80,001 - 90,000	144	42,364,611.4	11,470,734.5	10.5%
90,001 - 100,000	288	95,543,267.2	25,869,503.3	23.6%
100,001 - 110,000	69	25,050,682.9	6,782,777.5	6.2%
110,001 - 120,000	72	29,052,585.6	7,866,341.4	7.2%
120,001 - 130,000	22	9,685,100.0	2,622,358.8	2.4%
130,001 - 140,000	21	10,138,935.0	2,745,240.1	2.5%
140,001 - 150,000	20	10,117,231.3	2,739,363.6	2.5%
150,001 - 160,000	3	1,612,355.2	436,564.8	0.4%
160,001 - 170,000	22	12,425,076.1	3,364,240.7	3.1%
170,001 - 180,000	8	4,906,114.2	1,328,390.2	1.2%
180,001 - 190,000	5	3,377,669.0	914,545.0	0.8%
190,001 - 200,000	1	689,913.5	186,802.5	0.2%
200,001 - 210,000	6	4,402,085.4	1,191,918.2	1.1%
210,001 - 220,000	2	1,502,010.6	406,687.7	0.4%
270,001 - 280,000	2	2,012,553.8	544,923.4	0.5%
Total:	**1,340**	**405,364,192.3**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	26,891			
Máximo:	275,609			
Promedio:	86,798			

Fuente: FINCASA

(*) La valoración en UDIS es distinta en cada crédito de acuerdo a la fecha de firma

D. Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto (Udis)	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
<= 20,000	9	333,350.2	90,258.6	0.1%
20,001 - 30,000	6	585,021.9	158,401.8	0.1%
30,001 - 40,000	23	3,027,715.6	819,790.9	0.7%
40,001 - 50,000	37	6,373,645.8	1,725,742.2	1.6%
50,001 - 60,000	127	25,745,187.5	6,970,823.1	6.4%
60,001 - 70,000	255	59,071,146.1	15,994,232.3	14.6%
70,001 - 80,000	247	67,958,149.7	18,400,496.7	16.8%
80,001 - 90,000	146	46,157,603.1	12,497,733.2	11.4%
90,001 - 100,000	271	92,029,971.5	24,918,235.6	22.7%
100,001 - 110,000	62	23,833,345.0	6,453,168.4	5.9%
110,001 - 120,000	56	23,633,411.2	6,399,033.9	5.8%
120,001 - 130,000	22	10,153,619.6	2,749,216.2	2.5%
130,001 - 140,000	24	11,954,854.1	3,236,922.4	2.9%
140,001 - 150,000	12	6,398,338.7	1,732,428.1	1.6%
150,001 - 160,000	17	9,919,824.1	2,685,913.2	2.4%
160,001 - 170,000	5	3,038,775.7	822,785.5	0.7%
170,001 - 180,000	5	3,166,000.7	857,233.2	0.8%
180,001 - 190,000	6	4,067,582.5	1,101,347.5	1.0%
190,001 - 200,000	3	2,168,157.0	587,054.9	0.5%
200,001 - 210,000	5	3,735,939.0	1,011,551.0	0.9%
270,001 - 280,000	2	2,012,553.8	544,923.4	0.5%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	2,749			
Máximo:	272,462			
Promedio:	81,908			

Fuente: FINCASA

E. Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
<=8.99	3	524,096.8	141,905.6	0.1%
9.00 - 9.24	8	3,510,768.3	950,583.3	0.9%
9.25 - 9.49	2	286,703.3	77,628.4	0.1%
9.50 - 9.74	180	39,544,444.0	10,707,139.8	9.8%
9.75 - 9.99	134	33,388,718.6	9,040,402.2	8.2%
10.00 - 10.24	548	161,624,483.1	43,761,797.3	39.9%
10.25 - 10.49	144	52,263,624.0	14,151,012.7	12.9%
10.50 - 10.74	296	107,342,242.2	29,064,219.4	26.5%
10.75 - 10.99	25	6,879,112.1	1,862,603.4	1.7%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	7			
Máximo:	11			
Promedio:	10.2			

Fuente:FINCASA

F. Por Antigüedad (*)

Antigüedad	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
0-12	27	8,156,992.7	2,208,605.1	2.0%
13 - 24	67	28,028,040.0	7,588,933.2	6.9%
25 - 36	186	56,350,253.8	15,257,517.5	13.9%
37 - 48	302	99,311,393.1	26,889,769.2	24.5%
49 - 60	438	126,409,427.1	34,226,892.0	31.2%
61 - 72	308	84,436,794.1	22,862,290.4	20.8%
73 - 84	12	2,671,291.7	723,284.8	0.7%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	3			
Máximo:	75			
Promedio:	47			

Fuente:FINCASA

(*) Antigüedad significa el tiempo que llevan los créditos dentro de la cartera de FINCASA

G. Por Plazo Remanente de los Créditos Hipotecarios (*)

Plazo Remanente	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
193 - 204	4	1,835,286.6	496,926.2	0.5%
229 - 240	1	405,581.4	109,816.1	0.1%
241 - 252	52	17,429,727.5	4,719,311.0	4.3%
253 - 264	251	90,602,980.4	24,531,860.4	22.4%
265 - 276	166	49,652,267.5	13,443,956.2	12.2%
277 - 288	67	25,709,024.8	6,961,031.6	6.3%
289 - 300	394	110,878,146.8	30,021,608.7	27.4%
301 - 312	349	95,921,279.3	25,971,854.6	23.7%
313 - 324	50	11,504,478.1	3,114,977.6	2.8%
325 - 336	6	1,425,420.1	385,949.9	0.4%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	194			
Máximo:	330			
Promedio:	284			

Fuente:FINCASA

(*) El Plazo Remanente se refiere a los meses remanentes en la vida del crédito contando desde la fechad de corte

H. Por Capacidad de Pago de los Créditos Hipotecarios (*)

Original DTI	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
0.01 - 5.00	8	1,812,554.4	490,771.2	0.4%
5.01 - 10.00	97	28,784,760.5	7,793,824.5	7.1%
10.01 - 15.00	259	77,350,854.5	20,943,685.9	19.1%
15.01 - 20.00	413	125,375,370.5	33,946,908.6	30.9%
20.01 - 25.00	536	163,498,343.3	44,269,167.8	40.3%
25.01 - 30.00	27	8,542,309.1	2,312,934.2	2.1%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo	2			
Maximo	29			
Promedio	18			

Fuente:FINCASA

(*) Capacidad de pago (DTI, *Debt to Income*) se refiere al porcentaje que representa el pago mensual entre el ingreso del acreditado.

I. Por Porcentajes de Crédito (*)

LTV %	Número de Préstamos	Saldo Insoluto Actual (pesos)	Saldo Insoluto Actual (Udis)	% del Saldo Insoluto Actual
20.001 - 30.000	1	165,262.2	44,746.8	0.0%
40.001 - 50.000	18	4,024,106.0	1,089,575.7	1.0%
50.001 - 60.000	19	5,682,229.1	1,538,532.7	1.4%
60.001 - 70.000	37	9,658,550.8	2,615,170.3	2.4%
70.001 - 80.000	137	40,537,889.8	10,976,127.4	10.0%
80.001 - 90.000	1,128	345,296,154.5	93,493,139.3	85.2%
Total:	**1,340**	**405,364,192.4**	**109,757,292.1**	**100.0%**
Mínimo:	28			
Máximo:	90			
Promedio:	86			

Fuente:FINCASA

(*) Porcentaje de crédito se refiere al monto del crédito en relación al valor de la vivienda (LTV, *Loan to Value*)

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio Fideicomitido, integrado principalmente por la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso. En virtud de lo anterior, la forma en que se pagará a los Tenedores Preferentes los derechos derivados de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, está relacionada con el comportamiento de pago de los Créditos Hipotecarios que integran el Fideicomiso, por lo que deberán considerarse las características generales de tales Créditos, como son el plazo, la tasa de prepago e incumplimiento, la relación ingreso-monto del crédito de los acreditados, entre otros factores.

2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, deberá cumplir con 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 SHF, de conformidad con lo establecido en el 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 de dicho testimonio 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 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 (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 inciso (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 Contrato de Fideicomiso, 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 Fideicomitido.

(x) A la Fecha de la Cesión no deberán existir litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitidos, 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 la 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) siguiente, 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:

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

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

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

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 Fideicomitido, 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 SHF y7o FOVI conforme a lo 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 un endoso 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 la 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 pudiere 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 Fideicomitidos, 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 Fideicomitidos 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 en que se realice la 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.

Adicionalmente, las Reaperturas de la Emisión deberán cumplir con los siguientes Criterios de Elegibilidad:

(i) Cuando 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 de conformidad con lo previsto en el presente inciso (c), siempre y cuando (x) cualquier Reapertura de la Emisión no exceda del Monto Máximo de la Reapertura; (y) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes no excedan el Monto Total del Programa después de dicha Reapertura de la Emisión, y (z) dicha Reapertura de la Emisión ocurra dentro de un plazo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

(ii) 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, como condición para llevar a cabo la Reapertura de la Emisión.

(iii) El Fiduciario deberá contar con una certificación de la Administradora que haga constar que los Créditos Hipotecarios cumplen con los criterios descritos en el inciso (v) siguiente, así como que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes cumplen con las características previstas en el inciso I (f) de la Cláusula Décima Quinta.

(iv) Como condición para llevar a cabo 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 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 Reapertura existente antes de la Reapertura de la Emisión respectiva. En adición al deposito 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 celebrase 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.

(v) 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 establecidos en el inciso (a) de esta Cláusula Décima 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 al momento de su originación 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 o igual al 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 Fideicomitido 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

Fideicomitido 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 Crédito 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.

(vi) La Fideicomitente, con una anticipación de 5 Días Hábiles a la firma de los Contratos de Cesiones Adicionales, deberá enviar a la SHF información relativa a los Derechos de Crédito objeto de la cesión, de la misma manera en que lo haya realizado en la Colocación inicial.

V. POSIBLES ADQUIRENTES

Personas físicas o 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.

VI. TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES

El título correspondiente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes estará depositado en la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, para los efectos del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores.

VII. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN

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

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

Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxAAA", que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, S.A. de C.V., en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex), indica la mas alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país.

Se acompañan al presente como Anexo 4, los dictámenes conforme a los cuales Standard & Poor's, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. otorgaron a la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes al amparo del Programa, las calificaciones mencionadas.

VIII. 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido

El Patrimonio Fideicomitido 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, en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par, 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 Fecha de reapertura de la Emisión según corresponda, 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 Fideicomitido, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor), conforme a cualquier Derecho de Crédito Fideicomitido, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas, y cualesquier otro derecho derivado de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, incluyendo los valores en que se invierta el Patrimonio Fideicomitido, y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Patrimonio Fideicomitido 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 Fideicomitido 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 mencionan en el numeral 2. de la sección IV de la Descripción de los Créditos Hipotecarios

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 Fideicomitido 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,

(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, y

(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.

El Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios se integrará, en un principio, por (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 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 Contrato de Fideicomiso, y (iii) en su caso, la totalidad de la Aportación por Colocación Bajo Par en cada Fecha de Reapertura de la Emisión.

El Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios podrá destinarse únicamente a la adquisición de Créditos Hipotecarios adicionales originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero que cumplan con los Criterios de Elegibilidad establecidos en este Suplemento, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y en los Contratos de Cesiones Adicionales según corresponda.

Solamente en caso de que en alguna Fecha de Pago existan recursos líquidos en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, y no se haya realizado alguna Colocación de la Emisión durante los 120 (ciento veinte) días naturales previos, el Fiduciario deberá realizar una Amortización Adicional Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por la totalidad de los recursos que integren el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios. Lo anterior con el objeto de evitar el pago de costos de acarreo adicionales derivados del mantenimiento de los recursos líquidos en el Fideicomiso, una vez transcurrido el tiempo que se dispuso para el ejercicio de dichos recursos (destinados a la adquisición de nuevos Créditos Hipotecarios por parte del Fiduciario).

Bajo ninguna circunstancia podrá destinarse una proporción o la totalidad del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios para cubrir Gastos Mensuales, pago de intereses o amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes (excepto cuando se trate de una Amortización Adicional Anticipada de Principal).

7. Administración de recursos.

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.

8. Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes; Prepago Voluntario.

(a) Amortización. El importe total del Patrimonio Fideicomitido, incluyendo, sin limitación, el Efectivo Fideicomitido que corresponda y los Derechos de Crédito Fideicomitidos que integran el Patrimonio Fideicomitido 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 Fideicomitido, 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 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 Fideicomitidos, (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 la 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 Pago), y (vii) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Substituto.

Lo anterior, sin perjuicio que la Administradora podrá liquidar tales conceptos directamente con recursos propios, en cuyo caso, el Fiduciario deberá, con cargo a la Cuenta de Cobranza, rembolsar a la Administradora 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 el Contrato de 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 prepago 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 cumpliere 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, CP 06600, México D.F., 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitidos 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 Fideicomitidos reúnan los Criterios de Elegibilidad.

g) Asumir el cargo de Administradora de los Derechos de Crédito Fideicomitidos y realizar por cuenta del Fiduciario, la cobranza y administración de dichos Derechos de Crédito Fideicomitidos.

h) Garantizar la existencia, legitimidad y procedencia lícita de los Derechos de Crédito Fideicomitidos para todos los efectos legales a que haya lugar.

i) Entregar al Fiduciario las cantidades correspondiente por concepto de Pago de Créditos no Elegibles no Reemplazados 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 Fideicomitido, y ante el Representante Común, para beneficio de los Fideicomisarios en Primer Lugar, con respecto de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, 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 Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado 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 10 (diez) 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 Pago de Créditos no Elegibles no Reemplazados 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 Fideicomitido.

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 Fideicomitido 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).

<u>Fideicomitente como Administradora</u>

a) Llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos
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 Fideicomitido, 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.

VIII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIONES ADICIONALES

1. Cesión de Créditos Hipotecarios

Mediante el Contrato de Cesiones Adicionales de Derechos de Crédito, la Fideicomitente cede y transmite, a favor del Fiduciario, y para los fines indicados en el Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito, incluyendo sus derechos como acreedor hipotecario, los accesorios de los mismos y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda.

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

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, la Fideicomitente declara en el Contrato de Cesiones Adicionales, que los Créditos Hipotecarios cedido cumplen con los Criterios de Elegibilidad y la única responsabilidad de la Fideicomitente es que dicha declaración sea correcta. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que la Fideicomitente reemplace el o los Créditos no Elegibles o efectúe el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, según se establece en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales.

Asimismo, mediante el Contrato de Cesiones Adicionales la Fideicomitente cede los derechos derivados de las pólizas que documenten los Seguros y se obliga a llevar a cabo el endoso correspondiente de todas y cada una de las pólizas que documenten los Seguros a favor del Fiduciario, mediante el endoso correspondiente firmado por la Fideicomitente con la Aseguradora respectiva, por medio del cual se incluya al Fiduciario como beneficiario de dichos Seguros.

Cualquier cantidad correspondiente a la Cobranza que en la Fecha de Cierre o a partir de ésta sea depositada en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, es de la exclusiva propiedad del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio Fideicomitido.

Como contraprestación para la Fideicomitente por la cesión de Créditos Hipotecarios de conformidad con los Contratos de Cesiones Adicionales, la Fideicomitente tendrá derecho a que con cargo exclusivamente a la suma de: (x) el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, (y) en su caso, la Aportación por Colocación Bajo Par, y (z) la Aportación Base para Reaperturas (y nunca con cargo al resto del Patrimonio Fideicomitido), el Fiduciario pague a las entidades que hayan financiado a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos una cantidad igual a el saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en cada Contrato de Cesiones Adicionales. Lo anterior en el entendido que conforme a los Contrato de Cesión Adicionales, la suma del Precio de Cesión más la Aportación Base para Reaperturas, debe ser igual al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario.

2. 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 (i) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales, o (ii) al momento de la cesión de conformidad con lo previsto en el inciso (bb) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso y el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado se hará conforme a lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesiones Adicionales. En todos los casos, el Crédito Hipotecario que se ofrezca como sustituto:

(vii) deberá tener un saldo insoluto de principal y un pago mensual, en cada caso, igual o mayor al Crédito no Elegible que reemplace,

(viii) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la duración del Crédito Hipotecario más largo que forme parte del Patrimonio Fideicomitido al momento de la celebración del Contrato de Cesiones Adicionales correspondiente,

(ix) deberá tener una tasa de interés igual o mayor a la del Crédito no Elegible que reemplaza,

(x) deberá estar al corriente en todos sus pagos, y

(xi) deberá cumplir con todos los Criterios de Elegibilidad previstos en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesiones Adicionales,

(xii) 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.

El Fiduciario sólo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas anteriormente, y se cumplen además con las condiciones descritas en el inciso (b) de la Cláusula Sexta del Contrato de Cesiones Adicionales.

3. Contratos de Cesiones Adicionales y Entrega de Expedientes de Crédito.

Una vez que se cumplan los requisitos establecidos en el numeral 2. anterior, el Fiduciario (i) suscribirá el Contrato de Cesiones Adicionales, mediante el cual el Fiduciario transmitirá la titularidad del o de los Créditos no Elegibles a la Fideicomitente, y (ii) autorizará por escrito a la Depositaria para que entregue a la Fideicomitente el o los Expedientes de Crédito que correspondan al o los Créditos no Elegibles, o los libere del depósito y tome posesión de ellos.

Se acompaña al presente Suplemento como Anexo 6, el formato de Contrato de Cesiones Adicionales.

IX. GARANTÍAS

1. Contrato de Intercambio de Flujos

Por medio del Contrato de Intercambio de Flujos, la SHF se obliga a cubrir al Fiduciario las diferencias que se generen entre los Pagos Mensuales Referenciados en salarios mínimos generales mensuales para el Distrito Federal, que cubren los Deudores Hipotecarios de los Créditos Elegibles y los Pagos Mensuales Referenciados en UDIs, a cambio del pago de una Comisión de Intercambio a cargo del Fiduciario.

Para dichos efectos Pago Mensual Referenciado en salarios mínimos generales mensuales para el Distrito Federal, significa el pago mensual determinado en pesos del mes inmediato anterior, mismo que puede o no incluir las primas de los seguros de vida y daños, con el incremento del salario mínimo general mensual para el Distrito Federal, registrado un mes antes de la última Fecha de Pago; y Pago Mensual Referenciado en UDIs es la cantidad en pesos resultante de multiplicar el pago mensual determinado en UDIS que el Deudor Hipotecario realiza cada mes, de conformidad con el contrato de crédito hipotecario por el valor en pesos de la UDI del día primero del mes siguiente al de la Fecha de Retiro.

Se acompaña al presente Suplemento como Anexo 7, formato de Contrato de Intercambio de Flujos.

2. Contrato de Garantía de Pago por Incumplimiento

El 12 de octubre de 2006, la SHF celebró con Fincasa un contrato normativo de garantía por virtud del cual la SHF se obligó con Fincasa a garantizar los Créditos Hipotecarios otorgados por esta última, siempre y cuando estos hayan sido incluidos dentro de la aplicación de dicho contrato, cuando exista un incumplimiento por parte de los acreditados de los Créditos Hipotecarios. Para ello, la SHF se obligó a pagar a Fincas aquella cantidad que resulte de aplicar el monto de principal vencido y no pagado del Crédito Hipotecario, incluyendo intereses ordinarios no pagados, el porcentaje de garantía establecido en un certificado de garantía otorgado de manera electrónica a Fincasa, por medio del cual se hace constar el otorgamiento de la garantía.

El porcentaje de la garantía otorgada por la SHF bajo el citado contrato será el equivalente a un 25% de la pérdida que en su caso se llegue a realizar respecto de cada Crédito Hipotecario. Los derechos de Fincasa bajo dicho contrato serán aportados al Fideicomiso.

Se acompaña al presente Suplemento como Anexo 8, el Contrato de Pago por Incumplimiento.

3. Contrato de Garantía de Pago Oportuno

Por medio del Contrato de Garantía de Pago Oportuno, el Garante Financiero (la SHF, o cualquier otra sociedad o entidad financiera que otorgue la garantía) se obliga irrevocable e incondicionalmente a cubrir a los Tenedores Preferentes, mediante la entrega al Fiduciario de las cantidades de dinero necesarias para que éste pague oportunamente a los Tenedores Preferentes,

tanto el capital como los intereses derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, hasta por una cantidad que, sujeto a lo indicado en el siguiente párrafo, en ningún momento excederá del equivalente al 12.5% (doce punto cinco por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, por concepto de intereses y, en su caso, principal, ya sea en una o varias disposiciones, en los términos establecidos en el referido Contrato.

La Garantía otorgada en términos del Contrato de Garantía de Pago Oportuno estará sujeta a que una vez ejercida la misma, el importe de dicha Garantía será por el equivalente al 12.5% (Doce punto cinco por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que se tenga al momento del ejercicio de la Garantía, procediendo a ajustar la proporción a que se refiere el párrafo anterior a partir del Día Hábil en que el ejercicio de la Garantía sea reembolsado al Garante Financiero en términos de la Cláusula Séptima del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

El Deudor deberá destinar los montos que reciba del Garante exclusivamente al pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de intereses y capital derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Se acompaña al presente Suplemento como Anexo 9, formato de Contrato de Pago Oportuno.

X. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIÓN MERCANTIL

1. Objeto del Contrato

Por medio del Contrato, el Fiduciario otorgó a la Administradora una comisión mercantil para que ésta lleve a cabo todos y cada uno de los actos, trámites y gestiones necesarios para llevar a cabo (i) el cobro efectivo de los Derechos de Crédito respectivos, y (ii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos de Crédito (la "Comisión"). La Administradora podrá llevar a cabo la Comisión por sí o a través de cualquiera de sus empleados, factores o dependientes directos o cualquier otra persona que para tal efecto designe bajo su responsabilidad.

La Administradora aceptó y se obligó expresa e irrevocablemente a llevar a cabo dicha Comisión de manera discrecional y sin representación, en los términos y condiciones ahí previstos.

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del referido Contrato, la Administradora tiene derecho a recibir la Comisión por Administración.

En relación con los Derechos de Crédito, la Administradoraserá responsable de ejercer todos los derechos bajo los Créditos Hipotecarios, los previstos en las Hipotecas que les correspondan, de aplicar las cantidades cobradas por la Administradoraa los Clientes para mantener vigentes los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago de Incumplimiento, y de llevar a cabo las reclamaciones o cobros a los que tuviera derecho bajo los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

Mientras permanezca vigente la Comisión, la Administradora llevará a cabo la administración y cobranza de todos y cada uno de los Derechos de Crédito, así como, de, en su caso, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

2. Obligaciones y facultades de la Administradora

En términos de la Comisión, la Administradoratendrá, enunciativa y no limitativamente, las siguientes obligaciones y facultades: (i) prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, seguros, comisiones, gastos varios) en relación con los Derechos de Crédito Fideicomitidos, en cada caso de acuerdo con los términos de los Contratos de Apertura de Crédito y la legislación aplicable. La Administradoraejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los mismos para beneficio del Patrimonio Fideicomitido. La Administradora hará efectivas las garantías respecto de cada uno de los Inmuebles, incluyendo los Inmuebles Adjudicados; (ii) realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros y reclamará cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros; (iii) realizará, cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago por Incumplimiento y reclamará el pago oportuno de cualquier suma adeudada

por la SHF por tales conceptos, (iv) actuará como depositaria de las cantidades derivadas de la Cobranza desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso o sean depositadas en las cuentas correspondientes; (v) registrará y actualizará en el sistema integral de la SHF, los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio Fideicomitido, así como de la entrega a la SHF de la información concerniente al comportamiento de los mismos, conforme al Anexo 4F de las condiciones generales de financiamiento de SHF; (vi) Realizará los actos que sean necesarios o que estime conveniente para (a) ejecutar y entregar por cuenta del Fiduciario, consentimientos o renuncias que sean acordes a la administración y/o al servicio de los Créditos Hipotecarios, así como cualesquier otros instrumentos o documentos), (b) otorgar consentimientos para transferir los Créditos Hipotecarios (sólo en los casos señalados en el Contrato de Administración), (c) cobrar cualquier monto derivado de los Seguros o de cualquier procedimiento de liquidación de un Crédito Hipotecario, (d) consentir la aplicación de los recursos obtenidos del cobro de los Seguros o de un procedimiento de liquidación de un Crédito Hipotecario, ya sea para restaurar el Inmueble relacionado con el Crédito Hipotecario de que se trate o para aplicarse de alguna otra manera, o (e) llevar a cabo los procedimientos de liquidación de los Inmuebles relacionados con los Créditos Hipotecarios que se encuentren en proceso de liquidación; en el entendido de que la Administradora deberá de abstenerse a realizar cualquier acto que sea inconsistente con los intereses del Fiduciario o los fines del Fideicomiso; (vii) entregará en depósito a la Depositaria, en nombre y representación del Fiduciario, todos y cada uno de las pólizas de los Seguros y los documentos en que constan la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago por Incumplimiento y los documentos en los que se hagan constar los Derechos de Crédito, y (vii) en general, realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para realizar la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, así como para proteger los derechos del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

3. Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito

La Administradora realizará el cobro de los Derechos de Crédito Fideicomitidos a su vencimiento, con prontitud y diligencia, por orden y cuenta del Fiduciario y depositará en la Cuenta de Cobranza, el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que reciba las siguientes las cantidades (i) las que provengan del pago de los Créditos Hipotecarios, (ii) las destinadas al pago de las primas de los Seguros, (iii) las destinadas al pago de las comisiones de la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento o el seguro de Crédito a la Vivienda, (iv) las derivadas de cualesquier indemnización que reciba la Aseguradora en relación con los Seguros, (v) las derivadas de la Cobertura de Flujos o de la Garantía de Pago por Incumplimiento, y (vi) cualquier otra cantidad que reciba como parte de la Cobranza.

El saldo de la Cuenta de Cobranza será transferido a la Cuenta General para que el Fiduciario efectúe los Pagos Preferentes y las Distribuciones.

Para cada Periodo de Cobranza la Administradora deberá llevar un registro contable en el que haga constar las cantidades que se reciben a cuenta de (i) el monto de principal e intereses cobrados respecto de los Créditos Hipotecarios, (ii) las primas de Seguros y las comisiones de la

Cobertura de Flujos el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, respecto de cada uno de los Créditos Hipotecarios y (iii) cualquier otra cantidad que reciba.

Mientras cualquier cantidad líquida o numerario en poder de la Administradora al amparo del presente Contrato no haya sido debidamente acreditada a la Cuenta de Cobranza o a la Cuenta General, según sea el caso, la Administradora será responsable de cualquier quebranto, robo, extravío o, de cualquier otra manera, pérdida de dicha cantidad o numerario. La Administradora únicamente quedará liberada de dicha responsabilidad , mediante los documentos que acrediten el depósito de dicha cantidad o numerario en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, según sea el caso

La Administradora entregará mensualmente al Fiduciario el Reporte de Cobranza, mismo que detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza, así como cualquier Crédito Hipotecario que hubiere sido substituido o reemplazado durante el Periodo de Cobranza respectivo. Asimismo, la Administradora incluirá en el Reporte de Cobranza, las cantidades líquidas y numerarias depositadas por la Administradora en la Cuenta General.

Las responsabilidades de la Administradora no se deberán interpretar como garantía de la Administradora respecto del pago de los Derechos de Crédito a cargo de los Clientes.
Las responsabilidades de la Administradora no se deberán interpretar como garantía de la Administradora respecto del pago de los Derechos de Crédito Fideicomitidos a cargo de los Clientes. Consecuentemente, la Administradora será responsable de las cantidades que hubiere recibido por la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos en los términos del Contrato de Administración, pero no se obliga al pago de cantidad alguna en caso de que los Clientes no hubieren cumplido con sus obligaciones de pago conforme a los Contratos de Apertura de Crédito en las fechas de pago que corresponda. No obstante lo anterior, si los Clientes no hubieren cumplido con sus obligaciones de pago de los impuestos relativos a la vivienda materia de su Crédito Hipotecario, o bajo los Seguros, la Cobertura de Flujos, el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, la Administradora tendrá el derecho de pagar con recursos propios dichas obligaciones, en el entendido de que el Fiduciario le reembolsará dichas cantidades con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

En la ejecución de la Comisión la Administradora percibirá una comisión anual igual a 1% (uno por ciento) del saldo insoluto de los Derechos de Crédito efectivamente dispuestos por los Clientes y pendientes de pago (por concepto de Comisión).

4. Subcontratación

La Administradora podrá subcontratar con terceros (cada uno de ellos, un “Subcontratista”) la prestación de diversos servicios, en el entendido, de que la Administradora será la única responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía de Pago por Incumplimiento y el mantenimiento y enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado.

Todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a cualquier Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta de la Administradora. Asimismo, la Administradora acuerda que en caso de que utilice a cualquier Subcontratista, la contraprestación que se le pague será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de lo anterior, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales la Administradora ha celebrado, con proveedores no afiliados a la Administradora, contratos para servicios comparables. En caso de que la Administradora celebre contratos con Subcontratistas en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario esta circunstancia dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(a) La Administradora podrá subcontratar con terceros (cada uno de ellos, un "Subcontratista") la prestación de diversos servicios, en el entendido, de que la Administradora será la única responsable de la administración y de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, la Cobertura de Flujos, el Seguro de Crédito a la Vivienda, la Garantía de Pago por Incumplimiento y el mantenimiento y enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado.

La Administradora se compromete a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a cualquier Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza correrán por cuenta de la Administradora. Asimismo, la Administradora acuerda que en caso de que utilice a cualquier Subcontratista, la contraprestación que se la pague será siempre en condiciones de mercado. Para efectos de esta Cláusula, "condiciones de mercado" significa las condiciones en las cuales la Administradora ha celebrado, con proveedores no Afiliados a la Administradora, contratos para servicios comparables. En caso de que la Administradora celebre contratos con Subcontratistas en condiciones distintas a las de mercado, deberá notificar por escrito al Fiduciario esta circunstancia dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se celebre dicho contrato.

(c) Si la Administradora celebra un Contrato de Prestación de Servicios con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, la Administradora
además de cualquier responsabilidad por incumplimiento de la obligación contenida en el inciso (b) anterior será solidaria e ilimitadamente responsable con el Subcontratista respectivo de pagar al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitido la diferencia entre la contraprestación pactada y aquella que hubiera sido pagada conforme a las condiciones de mercado dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere pagado la contraprestación respectiva.

Si la Administradora celebra un contrato con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, la Administradora será responsable de pagar al Patrimonio Fideicomitido la diferencia correspondiente.

La Administradora es responsable de garantizar que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (en adelante, los "Contratos de Prestación de Servicios"), sean congruentes con los términos y condiciones del Contrato de Administración y Comisión Mercantil.

La Administradora deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

En caso de que una transferencia no pueda llevarse a cabo debido a un caso fortuito o fuerza mayor o por causas imputables al Fiduciario, la Administradora notificará inmediatamente por escrito dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común (con copia a la SHF). Los fondos no transferidos deberán ser invertidos por la Administradora en Inversiones Permitidas con vencimiento máximo de 24 (veinticuatro) horas, de conformidad con las instrucciones de los Tenedores de las Constancias. En cuanto la Administradora reciba instrucciones por escrito, del Fiduciario en su defecto, del Representante Común, transferirá los fondos a la Cuenta Bancaria, o a aquella otra que le sea indicada a más tardar el Día Hábil siguiente aquel en que reciba dichas instrucciones.

5. Obligaciones de la Administradora

Sin perjuicio de que el Fiduciario suscribirá el Contrato de Intercambio de Flujos con SHF, debido a que es el emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, la Administradora cumplirá, por cuenta del Fiduciario, las obligaciones de éste bajo la Cobertura de Flujos SHF, incluyendo sin limitación, las siguientes:

i) Cobrará a los Deudores Hipotecario bajo los Créditos Hipotecarios las cantidades correspondientes a la cobertura de pagos en salarios mínimos del Distrito Federal con respecto a la variación en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

ii) Informará, con la periodicidad y la forma que requiere la Cobertura de Flujos SHF, a la SHF del monto total del saldo insoluto los Créditos Hipotecarios, las cantidades cobradas a los Deudores Hipotecario bajo los Créditos Hipotecarios, los montos que se adeuden a la SHF con respecto a dicha cobranza o el monto que la SHF adeude al Fiduciario.

iii) Efectuará, por cuenta del Fiduciario el pago oportuno a la SHF de los montos que se adeuden de tiempo en tiempo bajo la Cobertura de Flujos SHF.

iv) Supervisará y gestionará el pago oportuno por parte de la SHF al Fiduciario de los montos que ésta le adeude de tiempo en tiempo bajo la Cobertura de Flujos SHF.

La Administradora se asegurará de que todos los pagos que efectúe la SHF con respecto a la Cobertura de Flujos SHF sean depositados directamente por la SHF en la Cuenta Bancaria. En el caso de que por cualquier motivo la Administradora reciba de la SHF algún pago con respecto a la Cobertura de Flujos SHF, la Administradora deberá depositar la cantidad recibida en la Cuenta Bancaria a más tardar el Día Hábil siguiente al que tenga plena disponibilidad de dichos recursos y éstos estén plenamente identificados.

6. Destino de los recursos

Por otra parte, la Administradora utilizará las cantidades pagadas por los Clientes con el fin de pagar íntegramente las primas de los Seguros. La Administradora no estará obligada a pagar o anticipar con sus propios recursos el monto de ninguna prima o comisión con respecto a un Cliente que no haya cubierto oportunamente el pago bajo su Crédito Hipotecario.

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

La Administradora utilizará las cantidades pagadas por los Clientes con el fin de pagar íntegramente las comisiones u otras contraprestaciones a la SHF por concepto de la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Garantía de Pago Oportuno (como se define en el Fideicomiso). La Administradora no estará obligada a pagar o anticipar con sus propios recursos cualquier cantidad adeudada a la SHF bajo la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía de Pago por Incumplimiento o la Garantía de Pago Oportuno.

En el caso de que la Administradora reciba los montos necesarios de los Clientes de Créditos Hipotecarios por concepto de la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía de Pago por Incumplimiento o la Garantía de Pago Oportuno y no haga el pago oportuno de las mismas a la SHF, será directamente responsable ante el Fiduciario por el monto total de los montos no cubiertos en el caso de que se actualice un incumplimiento de pago o un evento cubierto bajo la Cobertura de Flujos SHF, la Garantía de Pago por Incumplimiento o la Garantía de Pago Oportuno.

(i) La Administradora llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, mantenimiento, administración y venta de cualquier Inmueble Adjudicado, en el entendido que todos los actos que la Administradora realice en relación a los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su pronta enajenación en las mejores condiciones posibles. Cualquier Inmueble Adjudicado se registrará a nombre de la Fiduciaria para beneficio del Patrimonio Fideicomitido y no a nombre de la Administradora. Queda expresamente prohibido a la Administradora arrendar cualquier Inmueble Adjudicado a cualquier persona, incluyendo, sin limitación, al Cliente.

Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado planteado por la Administradora.

El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá pagarse en efectivo y será por el mayor monto que la Administradora, usando sus mejores esfuerzos, haya podido obtener. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por la Administradora, quien los fijará en atención a los mejores intereses del Patrimonio Fideicomitido.

La Administradora no podrá ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir cualquier Crédito Hipotecario Vencido, Inmueble Adjudicado o cualquier otro bien relacionado con un Crédito

Hipotecario Vencido a cualquier Afiliado de la Administradora, sus accionistas, funcionarios, empleados, etc.

La Fideicomitente convendrá y se obligará a indemnizar al Fiduciario respecto de los daños y perjuicios que pudiera ésta sufrir derivados del incumplimiento directo por parte de la Fideicomitente y/o de los Representantes con sus obligaciones conforme al Contrato, así como en mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus empleados y representantes respecto de toda y cualquier reclamación por parte de cualquier persona relativa a la Cobranza.

El Fiduciario tendrá el derecho de solicitar información sobre la Cobranza a la Fideicomitente. La Fideicomitente deberá notificar de inmediato al tener conocimiento respecto de cualquier acción, demanda o procedimiento ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, en cualquier procedimiento que pueda afectar de manera adversa y significativa el cobro de cualquiera de los Derechos de Crédito, y las medidas que la Fideicomitente se propone adoptar al respecto.

El Fiduciario tendrá el derecho de dar por terminado el Contrato sin responsabilidad en caso de que la Fideicomitente incumpla cualesquiera de sus obligaciones previstas en el Contrato y que no sea subsanado en un plazo de 30 (treinta) días naturales siguientes a que hubiera incurrido en dicho incumplimiento, incluyendo en cualesquiera de los siguientes casos: (i) la Fideicomitente dejara de efectuar, sin causa justificada, el pago de cualquier prima de los Seguros o de las comisiones de la Cobertura de Flujos SHF o la Garantía de Pago por Incumplimiento; (ii) si la Fideicomitente dejara de efectuar el depósito de la Cobranza en la Cuenta Bancaria; (iii) si cualquier declaración, información o certificación hecha por la Fideicomitente resulta ser falsa o incorrecta en algún aspecto relevante y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio Fideicomitido; (iv) si la Fideicomitente es sujeta de cualquier procedimiento de concursos mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si la Fideicomitente es intervenida por cualquier autoridad; (v) si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes de la Fideicomitente, ésta se ve imposibilitada de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato, y (vi) si la Fideicomitente pierde alguna licencia u autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato.

En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Terminación previstas anteriormente, entonces y en la medida en que la Causa de Terminación no haya sido subsanada en el plazo correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Representante Común, mediante un aviso de terminación dado a la Administradora por escrito (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras) podrá iniciar el procedimiento de sustitución de la Administradora bajo el referido Contrato señalando en dicho aviso la fecha en que la Administradora deberá dejar su cargo a favor de un Administrador Sustituto (la "Fecha de Sustitución").

En el caso de que después de 35 (treinta y cinco) Días Hábiles después de que sea haya notificado a la Administradora la necesidad de nombrar a un Administrador Sustituto la designación no se haya efectuado por parte del Fiduciario, corresponderá a la asamblea de Tenedores (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) hacer la designación del Administrador Sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones de la Administradora bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo de que la Administradora continuará desempeñado sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, la Administradora dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración.

La Administradora cooperará el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a los Clientes y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades de la Administradora y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en las cuentas del fideicomiso.

La duración del Contrato de Administración será indefinida, y permanecerá en pleno vigor y efecto mientras el Fiduciario no revoque la Comisión objeto del Contrato de Administración.

XI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y EVENTOS RELEVANTES

1. Para esta nueva Emisión estarán presentes: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común.

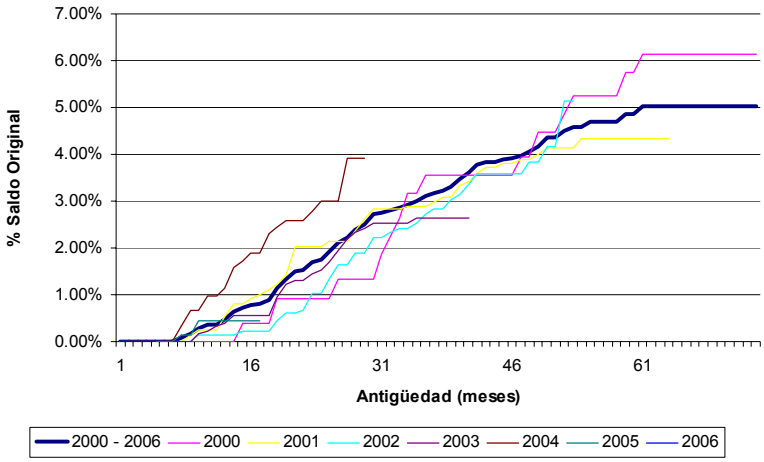
2. La información respecto de los Créditos Hipotecarios contenida en el presente Suplemento se elaboró con base en la información financiera a la Fecha de Corte, es decir, la información arrojada al 1ro de septiembre de 2006.

3. La cartera de Créditos Hipotecarios a bursatilizar a la Fecha de Corte de la primera colocación se integraba con 1,340 Créditos Hipotecarios con un saldo insoluto total de $109,757,292 Udis, equivalentes a $410,130,951.56 (cuatrocientos diez millones ciento treinta mil novecientos cincuenta y un pesos 56/100 M.N.) pesos con un valor UDI de 3. 736708 al 12 de octubre de 2006.

XII. COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LA CARTERA

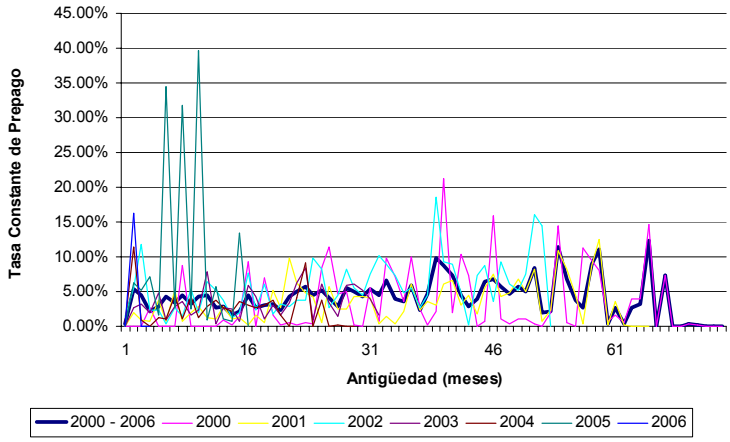
A continuación se presentan gráficas del comportamiento histórico de la cartera total de Fincasa Hipotecaria clasificada como Profivi (1).

Morosidad por Cosecha (mas de 180 días)



Fuente: Análisis estático elaborado por Bladestone Financial, LLC

Prepagos Mensuales por Cosecha



Fuente: Análisis estático elaborado por Bladestone Financial, LLC

XIII. FACTORES DE RIESGO

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 el Prospecto y en el este Suplemento 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 Suplemento, la información contenida en el Prospecto, 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 Fideicomitido 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 Fideicomitido, 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 los Créditos no Elegibles. Para el caso de que la Fideicomitente no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo Crédito Hipotecario que reúna los requisitos establecidos en la Cláusula Décimo Primera del Fideicomiso y los Criterios de Elegibilidad, la Fideicomitente efectuar el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, es decir, deberá pagar al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitido una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal del Crédito Hipotecario a la fecha en que se realice la sustitución del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados a esa misma fecha conforme a dicho 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 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) 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 Fideicomitidos, 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 Fideicomitido 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 Prospecto y en el presente Suplemento 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 Prospecto y en el presente Suplemento. 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 Prospecto y en el presente Suplemento.

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 Prospecto y en el presente Suplemento, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles 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.

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 Fideicomitido. 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 respetivo 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 Suplemento y en el 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 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.

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 Fideicomitido, 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 Prospecto y en el presente Suplemento.

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 Fideicomitido. 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 cobraza 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 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.

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 Fideicomitido.

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 Sustituto, 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 pude 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido pudiera verse afectada, por lo cual el Patrimonio Fideicomitido 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.

XIV. 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 Suplemento, 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 Suplemento 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

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

Lic. Arturo Calderón Flores,
Director Jurídico

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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de 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.

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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

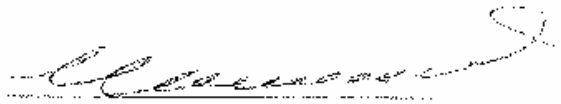
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance 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 E. Athié Morales
Apoderado

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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

De Ovando Martínez y Del Campo, S.C.



Mauricio Castilla,
Socio

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

DEFINITIVE SUPLEMENT. 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.