

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.

Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario

Luis Fernando Turcott Ríos
Delegado Fiduciario

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



invex Banco



Patrimonio, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto
Limitado
FIDEICOMITENTE

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

Ambac Assurance Corporation
**FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO
LUGAR**

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ESTABLECIDO POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA, POR UN MONTO DE HASTA \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS), TOMANDO COMO REFERENCIA EL VALOR DE LA UDI EN CADA FECHA DE EMISIÓN, SIN QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES VIGENTES EN CUALQUIER FECHA PUEDA EXCEDER DEL MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA, POR MEDIO DEL PRESENTE SE LLEVA A CABO LA SEGUNDA EMISIÓN DE 2,239,976 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS QUE SE DESCRIBE EN ESTE SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”), CON VALOR NOMINAL DE 100 (CIEN) UDIS CADA UNO.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA:

223,997,600 (Doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIs
Equivalente a \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional)

Clave de Pizarra: PATRICB 07U

**Calificación por Standard & Poor's, S.A. de C.V. por Moody's de México, S.A. de C.V.
y por Fitch México, S.A. de C.V.**

NUMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

2,239,976 (Dos millones doscientos treinta y nueve mil novecientos setenta y seis) Certificados Bursátiles Fiduciarios

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:

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

Clave de Pizarra: PATRICB 07U

Denominación de la Emisión: PATRICB 07U

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios

Importe de la Emisión: 223,997,600 (doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIs

Importe de la Emisión en Moneda Nacional: \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional).

Características de los Créditos Hipotecarios:

Número de Créditos	2,188
Saldo Total Remanente	227,073,138 UDIS
Saldo Promedio Remanente ¹	103,781.14 UDIS

¹ Es el resultado de la suma del saldo insoluto de los créditos dividido entre el número de créditos que lo integran.

Plazo Original Contratado promedio ponderado ²	291.1 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente ³	253.0 meses
Antigüedad Promedio Ponderada ⁴	38.2 meses
Tasa de Interés promedio Ponderada ⁵	9.59%
Relación Pago a Ingreso Ponderado (DTI)	17.0%
Relación Saldo insoluto de crédito a garantía promedio ponderado (LTV)	80.81%
Estados con mayor concentración:	
Estado de México	33.95%
Nuevo León	32.29%
Baja California Norte	8.46%

Número de Emisión: Segunda.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 100 (Cien) UDIs.

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 100 (Cien) UDIs.

Monto Autorizado del Programa: hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDI), tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del Monto Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa: 5 años, es decir, 60 (sesenta) meses.

Valor Nominal de la UDI a la Fecha de Emisión: \$3.818469 M.N. (Tres pesos 818469/1000000, Moneda Nacional).

Plazo de vigencia de la emisión: 9,654 días, que equivalen a 26 años 5 meses, 4 días, contados a partir de la Fecha de Emisión.

Fecha de Publicación de la Convocatoria de la Subasta: 18 de junio de 2007.

Fecha de la Subasta: 19 de junio de 2007.

Fecha de Publicación del Resultado de la Subasta: 19 de junio de 2007.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos: 20 de junio de 2007.

Fecha de Emisión: 21 de junio de 2007.

Fecha de Registro en Bolsa: 21 de junio de 2007.

Fecha de Liquidación: 21 de junio de 2007.

Fecha de Cruce: 21 de junio de 2007.

Fecha de Vencimiento: 25 de noviembre de 2033.

Recursos netos que obtendrá el Fideicomiso con la colocación: : \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional).

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

Fideicomisario en Segundo Lugar: Ambac Assurance Corporation ("Ambac" y "Fideicomisario Controlador")

Fideicomisarios en Tercer Lugar: Los Tenedores de las Constancias.

Tipo de Subasta: Tasa Única.

Contrato de Seguro de Garantía Financiera: Ambac ha otorgado una póliza de seguro de crédito al Fiduciario para cubrir al 100% las cantidades faltantes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar a los Tenedores los intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a las condiciones establecidas en el apartado VI "Descripción del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza" del presente Suplemento.

Cobertura SHF: El Fiduciario celebró con la Sociedad Hipotecaria Federal la Cobertura SHF mediante la cual la Sociedad Hipotecaria Federal se obligó a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el SMGDF y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios.

Mecanismo de Subasta: Las bases y reglas que contienen los términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran en el Anexo XXI.5 del presente Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx.

Mecanismo de Asignación: Las bases y reglas que contienen los términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran en el Anexo XXI.5 de este Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx

Acto constitutivo: La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título respectivo se efectúa por parte del Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 648, de fecha 19 de junio de 2007, celebrado por Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común y Ambac Assurance Corporation, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar. Dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por 2,188 (dos mil ciento ochenta y ocho) Créditos Hipotecarios, junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan, todos y cada uno

² Es el resultado de la sumatoria del producto del plazo original del crédito en meses por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

³ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado de la diferencia del Plazo Original menos el número de meses transcurridos desde la fecha de otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁴ Es el resultado de la sumatoria del producto del número de meses transcurridos desde el otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁵ Es el resultado de la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

de los créditos hipotecarios que sean cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de otros junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario por cualquier concepto; cobranza, todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador; los recursos derivados de la presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y los intereses que se generen, reservas y otros; así como todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar el Fideicomitente al Fideicomiso.

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el título respectivo, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

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 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 apartado VIII. "Forma de Cálculo de Intereses" de este Suplemento.

Intereses Moratorios: La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

Fecha de Pago de Principal: El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento, sujeto a la posible amortización anticipada de dicho monto principal, según se describe en este Suplemento.

Fecha de Pago de Intereses: Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán pagados en cada Fecha de Pago y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera fecha de pago de intereses será el 25 de julio de 2007.

Tasa de Interés Fija: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 3.92% (tres punto noventa y dos por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Amortización Programada de Principal: El Emisor realizará Amortizaciones Programadas de Principal por una cantidad igual al producto de multiplicar (a) el Porcentaje de Certificados, por (b) el Monto Programado de Principal.

Amortización Anticipada de Principal: En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso. Cada Amortización Anticipada de Principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las amortizaciones anticipadas de principal deberán realizarse en forma mensual y las mismas dependen de las amortizaciones de principal de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (Ver Factores de Riesgo I.3.3 "Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios" "a) forma de amortización de los certificados bursátiles fiduciarios").

Prima por Amortización Anticipada: No existirá la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

Fuente de Pago: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En esa virtud, los Tenedores han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar en el Fideicomiso.

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

- a) Proporcionar al Representante Común:
 - (i) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los veinte días naturales siguientes al cierre semestral de cada ejercicio fiscal del Emisor, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, suscritos por el representante del Fideicomiso.
 - (ii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los ciento veinte días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social del Emisor, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, dictaminados por los auditores externos.
 - (iii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso al siguiente Día Hábil de aquel en que los reciba, copia del reporte mensual de cobranza que expida el Administrador de la cartera cedida al Fideicomiso, al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.
 - (iv) Cualquier otra información relativa a la situación financiera y del estado que guarda el Patrimonio Fideicomiso, que sea solicitada en cualquier momento por el Representante Común o que deba ser entregada de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, dentro de los plazos que ahí se estipulen.
 - (v) Copia de cualquier información o documentación enviada a la CNBV, a la BMV e Indeval, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- b) Transferir los recursos netos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
- c) Mantener en el Patrimonio del Fideicomiso todos los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios que sean afectados o cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.
- d) Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y en la BMV.
- e) Mantener y llevar los registros contables que correspondan al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.
- f) Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Fideicomiso.
- g) Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Administración celebrado entre el Fideicomiso y el Administrador de la cartera cedida al Fideicomiso.
- h) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de la BMV y de las disposiciones de carácter general aplicables.

Causas de Incumplimiento: Se considerará que ha ocurrido una Causa de Incumplimiento, entre otras, cuando en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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. Adicionalmente, existen diversas Causas de Incumplimiento, las cuales se encuentran establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fideicomisario Controlador tendrán derecho a invocar una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Causa de Vencimiento Anticipado: Se considerará que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado, entre otros de los supuestos señalados en el Contrato de Fideicomiso, que en cualquier momento después de que ocurra cualquier Causa de Incumplimiento, el

Fideicomisario Controlador presente al Fiduciario una Notificación de Vencimiento Anticipado; o que el Fideicomitente sea sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable.

Régimen fiscal: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la presente Emisión. En caso de que la SHCP, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto sobre la renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, mismo que deberá ajustarse a dichas reformas.

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

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)", es decir, la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisores del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.: "Aaa.mx", es decir los emisores o emisiones calificadas Aaa.mx demuestran la calidad de crédito más fuerte y la menor probabilidad de pérdida relativa a otros emisores locales.

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

Constancia: En la Fecha de Emisión, el Emisor emitirá la constancia de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 3,075,538 (tres millones setenta y cinco mil quinientos treinta y ocho) UDIs, suscrita por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. La Constancia no se inscribirá ni en el Registro Nacional de Valores ni en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores y no será objeto de oferta pública.

Lugar y forma de pago de principal e intereses: Toda vez que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entregará al Representante Común vía electrónica, a las once horas del día de la Fecha de Vencimiento, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Posibles adquirentes: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden ser libremente adquiridos por cualquier persona física o moral de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones y sociedades mutualistas de seguros e instituciones de fianzas, sociedades de inversión con sujeción a los límites de inversión previstos en las disposiciones aplicables emitidos por la CNBV y Banco de México, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje y uniones de crédito.

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

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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. 2362-4.15-2006-023-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

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

El Prospecto de Colocación y este Suplemento, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con el Intermediario Colocador y también podrán consultarse en Internet en la página www.bmv.com.mx, así como en la página del Emisor www.invex.com y en la página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.cnbv.gob.mx.

México, D.F., a 20 de junio de 2007.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, AL FIDEICOMITENTE, A AMBAC, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS

PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

Autorización para su publicación CNBV No. 153/869468/2007 de fecha 15 de junio de 2007.

INDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	10
I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	10
I.2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.....	30
I.3. FACTORES DE RIESGO.....	35
II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	41
II.1. FIDUCIARIO EMISOR	41
II.2. FIDEICOMITENTE	41
II.3. FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR.....	41
II.4. FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.....	41
II.5 FIDEICOMISARIOS EN TERCER LUGAR.....	41
II.6. ACTO CONSTITUTIVO.....	41
II.7. TIPO DE VALOR.....	41
II.8. CLAVE DE PIZARRA.....	41
II.9. MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA.....	41
II.10. NÚMERO DE EMISIÓN	41
II.11. MONTO DE LA EMISIÓN	42
II.12. VALOR NOMINAL.....	42
II.13. NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OFRECIDOS.....	42
II.14. PRECIO DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.....	42
II.15. PLAZO DE LA EMISIÓN	42
II.16. RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL FIDUCIARIO CON LA COLOCACIÓN	42
II.17. ESTRUCTURA DEL CAPITAL DEL FIDEICOMISO DESPUÉS DE LA OFERTA	42
II.18. MECANISMO DE SUBASTA	43
II.19. MECANISMO DE ASIGNACIÓN	43
II.20. FECHA DE LA SUBASTA.....	43
II.21. FECHA DE PUBLICACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA SUBASTA	43
II.22. FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS.....	43
II.23. FECHA DE EMISIÓN	43
II.24. FECHA DE REGISTRO EN LA BMV	43
II.25. FECHA DE LIQUIDACIÓN.....	44
II.26. FECHA LÍMITE PARA LA RECEPCIÓN DE POSTURAS.....	44
II.27. FECHA DE VENCIMIENTO	44
II.28. FECHA DE PAGO DE PRINCIPAL.....	44
II.29. FECHA DE PAGO DE INTERESES	44
II.30. TASA DE INTERÉS FIJA	44
II.31. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE PAGO DE INTERÉS	44
II.32. INTERESES MORATORIOS	45
II.33. VENCIMIENTO ANTICIPADO	45
II.34. CAUSAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DE PRINCIPAL	45
II.35. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES.....	45
II.36. MONTO MÍNIMO DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DE PRINCIPAL.....	45
II.37. FUENTE DE PAGO.....	46
II.38. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	46
II.39. RÉGIMEN FISCAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.....	46
II.40. INTERMEDIARIO COLOCADOR	46
II.41. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	47
II.42. OBLIGACIONES DE HACER.....	47
II.43. CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO	47
II.44. AUTORIZACIÓN DE LA CNBV	49
II.45. POSIBLES ADQUIRENTES.....	49
II.46. INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA EMISIÓN	49
III. DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	50
III.1 LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SUS CARACTERÍSTICAS	50
III.2. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.....	55
III.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	57

IV. ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA	58
IV.1. EL ADMINISTRADOR	58
V. DESCRIPCIÓN DE AMBAC	59
VI. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO DE GARANTÍA FINANCIERA Y LA PÓLIZA	65
VII. DESCRIPCIÓN DE LA COBERTURA SHF	67
VIII. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES	68
IX. DESTINO DE LOS FONDOS	69
X. PLAN DE DISTRIBUCIÓN, POSIBLES ADQUIRENTES	70
XI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	74
XII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	75
XIII. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS	77
XIV. TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, DEPÓSITO EN INDEVAL	78
XV. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	79
XVI. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN	80
XVII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO	81
XVII.1. DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO	81
XVII.2. FINES DEL FIDEICOMISO	81
XVII.3. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	82
XVII.4. CONSTANCIAS	82
XVII.5. CUENTAS	82
XVII.6. INVERSIONES	85
XVII.7. FUNCIONES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO	85
XVII.8. REPORTE DE DISTRIBUCIONES	85
XVII.9. REGLAS Y PRELACIÓN DE DISTRIBUCIONES	87
XVII.10. GASTOS MENSUALES	88
XVII.11. RESPONSABILIDAD LIMITADA	89
XVII.12. REPRESENTANTE COMÚN Y FIDEICOMISARIO CONTROLADOR	89
XVIII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN	92
XVIII.1. OBJETO DEL CONTRATO DE CESIÓN	92
XVIII.2. CONTRAPRESTACIÓN	92
XVIII.3. DEPÓSITO DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO Y LOS DOCUMENTOS ADICIONALES	93
XVIII.4. DECLARACIONES DE PATRIMONIO CON RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS; LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD	94
XVIII.5. REEMPLAZO DE CRÉDITOS NO ELEGIBLES; REEMBOLSO DE CONTRAPRESTACIÓN POR CRÉDITOS NO ELEGIBLES	99
XIX. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	102
XIX.1. OBJETO DE LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	102
XIX.2. COMISIÓN MERCANTIL	102
XIX.3. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR	102
XIX.4. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR	103
XIX.5. SUBCONTRATACIÓN	105
XIX.6. POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN Y COBRANZA	106
XIX.7. ENTREGA DE CANTIDADES COBRADAS	108
XIX.8. GASTOS DE COBRANZA Y COMPENSACIÓN POR GASTOS DE COBRANZA	108
XIX.9. RETIROS DE LAS CUENTAS DE COBRANZA	109
XIX.10. SEGUROS	109
XIX.10.1. SEGUROS SOBRE INMUEBLES	109
XIX.10.2. SEGUROS DE VIDA	110
XIX.11. ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITOS VENCIDOS	110
XIX.12. REPORTES E INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR	110
XIX.13. COMISIÓN DEL ADMINISTRADOR	111
XIX.14. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR	111
XIX.15. CAUSAS DE SUBSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR	112
XIX.16. PROCEDIMIENTO DE SUBSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR	113
XIX.17. REQUISITOS DEL ADMINISTRADOR SUBSTITUTO	115
XIX.18. RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR	116

XIX.19. NOTIFICACIÓN A DEUDORES HIPOTECARIOS	116
XX. PERSONAS RESPONSABLES	117

Apéndice 1 Distintos escenarios para la amortización de los Certificados Bursátiles y supuestos utilizados para los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles

XXI. ANEXOS

- XXI.1. Opiniones Legales
- XXI.2. Título
- XXI.3. Contrato de Fideicomiso
- XXI.4. Contrato de Seguro de Garantía Financiera y Póliza, y sus traducciones al español
- XXI.5. Bases de la Subasta
- XXI.6. Reporte del Auditor Externo de los Créditos Hipotecarios
- XXI.7. Calificación de Standard & Poor's, S.A. de C.V.
- XXI.8. Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V.
- XXI.9. Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.
- XXI.10. Incorporación por referencia de los estados financieros de Ambac
- XXI.11. Documento que explica las diferencias entre NIF y USGAAP relativos a los estados financieros de Ambac al 31 de diciembre de 2006.
- XXI.12. Contrato de Intercambio de flujos

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.

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

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1. Glosario de Términos y Definiciones

En adición a los términos y definiciones establecidos en el Prospecto, 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.

“Administrador”	significa, PATRIMONIO en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto de conformidad con los términos del Contrato de Administración.
“Administrador Substituto”	significa Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., y cualquier tercero que sustituya al Administrador Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
“Aforo Inicial”	significa, un Porcentaje de Aforo de 2% (dos por ciento).
“Aforo Objetivo”	significa un Porcentaje de Aforo Global de 5.20%. (cinco punto veinte por ciento).
“Agencias Calificadoras”	significa, en forma conjunta, Standard & Poor’s, S.A. de C.V. Moody’s de México, S.A. de C.V., y Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quien en todo caso deberá ser aprobada por escrito por Ambac. Las Agencias Calificadoras determinarán la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que se emitan de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Ambac”	significa Ambac Assurance Corporation.
“Amortización Programada de Principal”	significa, una cantidad igual al producto de multiplicar (a) el Porcentaje de Certificados, por (b) el Monto Programado de Principal.
“AMSOFOL”	significa, la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A.C.
“Anticipos de Ambac”	significa, las cantidades que Ambac tiene derecho (mas no la obligación) a su absoluta discreción de entregar al Fiduciario exclusivamente para el pago de la Comisión de Intercambio (según dicho término se define en la Cobertura SHF), a la SHF. Los Reembolsos de los Anticipos de Ambac deberán ser pagados por el Fiduciario a Ambac, incluyendo intereses generados a una tasa equivalente a la tasa de intereses pagadera a los Tenedores más una tasa adicional de 2% (dos por ciento), de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Aseguradora”	significa, la institución o instituciones de seguros que se hayan contratado para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios; y en el caso que el Administrador decida el reemplazo o sustitución de Aseguradoras en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros, en el entendido de que dichas instituciones de seguros deberán ser aprobadas por escrito por Ambac.
“Aviso de Venta”	tendrá el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso. (Ver sección XVII.13 Venta

del Patrimonio del Fideicomiso)

“Banco de México”	significa, el banco central de México que fue establecido por la Ley del Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1993.
“BMV”	significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C. V.
“Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”	significa, la calificación en la escala global de moneda local otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por las Agencias Calificadoras sin considerar la Póliza.
“Cantidades Excluidas”	significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado, hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (ii) cualquier cantidad pagada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.
“Cantidades Incluidas”	significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado, a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) las cantidades pagaderas por los Deudores Hipotecarios en relación con el Contrato Normativo de Garantía, los cuales deberán continuar siendo pagadas por los Deudores Hipotecarios no obstante la terminación del Contrato Normativo de Garantía en o antes de la Fecha de Cierre, (iii) cualquier cantidad pagada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (v) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo y de cualquier Inmueble o parte del mismo, devengada en o después de la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre.
“Carta de Prima”	Significa el documento en el cual se especifica el monto de la prima pagadera a Ambac en relación con la póliza (<i>Premium Letter</i>)
“Causa de Amortización Anticipada”,	significa en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, cualquiera de los siguientes eventos: (i) En cualquier Fecha de Determinación, que el Porcentaje Acumulado de Incumplimientos exceda los siguientes porcentajes en los meses descritos a continuación: Mes 1 a mes 24: 8% (ocho por ciento); Mes 25 a mes 48: 12% (doce por ciento); Mes 49 a mes 72: 14% (catorce por ciento); Mes 73 en adelante: 15% (quince por ciento); (ii) En cualquier Fecha de Determinación, el que (A) la suma del saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Morosos por más de Noventa Días respecto de cada uno de los tres Períodos de Cobranza anteriores (al cierre del último día de cada uno de dichos Períodos de Cobranza) exceda (B) 5% (cinco por ciento) de la suma del saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes que no sean considerados Créditos Hipotecarios Vencidos respecto de cada uno de

los tres Períodos de Cobranza anteriores (al cierre del último día de cada uno de dichos Períodos de Cobranza).

“Causa de Incumplimiento”

significa, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos: (i) que en cualquier Fecha de Pago el Fiduciario no cuente con los recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago; o (ii) que, en la Fecha de Vencimiento, no se cuente con los recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar íntegramente el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; o

(iii) que el Fideicomitente (a) incumpla con cualquier obligación de reemplazo de y/o reembolso por Créditos no Elegibles de conformidad con el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales y/o el Contrato de Fideicomiso, o (b) incumpla con cualquier otra obligación bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documento de la Operación del que sea parte si dicho incumplimiento tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documento de la Operación del que sea parte o (c) incumpla con cualquier obligación de pago de impuestos, cargas o contribuciones, incluyendo sin limitación, cualquier obligación prevista en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso; o (iv) que ocurra una Causa de Substitución de conformidad con el Contrato de Administración; o (v) que el Fiduciario solicite a Ambac cualquier desembolso bajo la Póliza; o (vi) que cualquier declaración, información o certificación hecha por el Fideicomitente o el Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado por el Fideicomitente o el Fiduciario en relación con o bajo el Contrato de Fideicomiso, incorrecta en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documentos de la Operación del que sea parte; o (vii) que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiere la custodia o el control de (a) el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo, o (b) todo o una parte substancial de las acciones representativas del capital social del Fideicomitente o del Administrador, o (c) todo o una parte substancial de los activos del Fideicomitente o el Administrador, y lo anterior no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que dicho acto o serie de actos hubieren iniciado; o (viii) que el Fiduciario dejare, en cualquier momento y por cualquier causa, de ser el único y legítimo propietario de todos o parte sustancial de los Créditos Hipotecarios, Garantías Relacionadas y demás derechos, bienes y activos que formen parte o deban de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, en los términos previstos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales, y dicha circunstancia no sea subsanada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha en que dicha causa haya ocurrido; o (ix) que ocurra un Período de

Amortización Anticipada por tercera vez durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; o (x) que se inicie cualquier acción o procedimiento bajo cualquier ley o reglamento aplicable en virtud del cual se cuestione la existencia, validez o exigibilidad de (y) la cesión y transmisión al Fiduciario de más de todos o una parte sustancial de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas o del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Cesión o Contratos de Cesión Adicionales, o (z) la titularidad del Fiduciario sobre el Patrimonio del Fideicomiso para los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, y dicha acción o procedimiento no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha en que haya iniciado.

“Causa de Incremento de Reserva de Intereses” significa (i) la existencia de una Causa de Incumplimiento, (ii) la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, (iii) la existencia de una Causa de Amortización Anticipada, o (iv) la existencia de una Causa de Sustitución del Administrador

“Causa de Substitución del Administrador” significa, cualquiera de las causas enumeradas en la cláusula 8.1 del Contrato de Administración.

“Causa de Vencimiento Anticipado” significa, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos:
(i) que en cualquier momento después de que ocurra cualquier Causa de Incumplimiento, el Fideicomisario Controlador presente por escrito al Fiduciario una Notificación de Vencimiento Anticipado; o
(ii) que (a) el Fideicomitente se encuentre en estado de insolvencia o liquidación, o en incumplimiento generalizado de sus obligaciones (según dicho concepto se define en la Ley de Concursos Mercantiles o que se haya iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o liquidación, incluyendo sin limitación procedimiento de concurso mercantil o quiebra, o (b) si el Fideicomitente es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable, o (c) si se iniciare cualquier procedimiento tendiente a embargar, gravar o consolidar el Patrimonio del Fideicomiso en el patrimonio del Fideicomitente; o
(iii) que el 5% (cinco por ciento) o más de los Créditos Hipotecarios no cuenten con la Cobertura SHF y que dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la notificación por escrito del mismo; o de que el Fideicomitente tenga conocimiento de dicho incumplimiento.

iv) que en cualquier Fecha de Determinación(a) la suma del saldo principal insoluto acumulado de los Créditos Hipotecarios no Elegibles desde la Fecha de Cierre represente más del 5% (cinco por ciento) de la suma del saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos en la Fecha de Cierre, o (b) el saldo principal insoluto acumulado de los Créditos no Elegibles desde la Fecha de Cierre que el Administrador haya adquirido o que deban ser adquiridos por el Administrador conforme al inciso (d) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración, represente más del 1% uno por ciento de la suma del saldo principal insoluto que tuvieron los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre.

“Cedente” significa, Patrimonio respecto de los Créditos Hipotecarios.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” significan, los títulos de crédito por la cantidad total al momento de su emisión de 223,997,600 (doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIs, con un valor nominal cada uno de

100 (cien) UDIs, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64, de la LMV.

“Cinta de Cobranza”	significa, el archivo electrónico que contenga toda la información actualizada de cada uno de los Créditos Hipotecarios.
“CNBV”	significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Cobertura de Pagos en SMGV”	significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el convenio previsto en cada Crédito Hipotecario por virtud del cual el Fideicomitente, acordó con el Deudor Hipotecario respectivo, (i) acreditar en forma mensual contra el saldo de dicho crédito un monto en UDIs igual a la diferencia que pueda existir entre el monto del pago efectuado por el Deudor Hipotecario respectivo (indexado al aumento del Salario Mínimo) (ii) el pago programado bajo dicho crédito (denominado en UDIs) y (iii) el Deudor Hipotecario se comprometió a pagar una contraprestación por el monto que se especifica en dicho convenio.
“Cobertura SHF”	significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos en la forma del Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso celebrado entre la SHF y el Fiduciario en la Fecha de Cierre por virtud del cual (i) el Fiduciario pagará una prima mensual a la SHF y (ii) la SHF pagará al Fiduciario de manera mensual la diferencia positiva, en su caso, entre el pago mensual del Crédito Hipotecario pagadero en UDIs en la fecha de pago aplicable y el pago mensual del Crédito Hipotecario pagadero en Salario Mínimo en la fecha de pago del Crédito Hipotecario conforme a la Cobertura SMGV.
“Cobranza”	significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza, con excepción de los Pagos Anticipados efectivamente cobrados por o a cuenta del Administrador durante dicho Periodo de Cobranza; en la inteligencia de que dichos Pagos Anticipados serán considerados Cobranza para los efectos del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración únicamente en el Periodo de Cobranza en que deban ser aplicados al pago de cantidades adeudadas por los Deudores Hipotecarios en relación con los Créditos Hipotecarios respectivos en dicho Período de Cobranza, según se refleje en el Reporte de Cobranza respectivo.
“Comisión por Administración”	significa, la contraprestación que el Administrador ó el Administrador Substituto, tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la prioridad de pagos prevista en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión por Intermediación”	tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Constancias”	significa, las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 3,075,538 (tres millones setenta y cinco mil quinientas treinta y ocho) UDIs, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso y sustancialmente en la forma del Anexo “B” del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de	significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el

Administración”	Fiduciario y el Administrador, y con la comparecencia del Representante Común para que éste último, como Administrador, lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas y la Cobertura SHF, mediante una comisión mercantil otorgada por el Fiduciario, en términos del Anexo “C” del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Apertura de Crédito”	significa, cada contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre Patrimonio, como acreditante y un Deudor Hipotecario, como acreditado, para el otorgamiento de un Crédito Hipotecario, en términos del formato que se adjunta al Contrato de Administración como Anexo “J”, mismos que no podrá ser modificado por el Administrador sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario Controlador.
“Contrato de Cesión”	significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso, celebrado en escritura pública entre el Fideicomitente, como Cedente, y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común por medio del cual el Fideicomitente cede y transmite a favor del Fiduciario, para que formen parte del Fideicomitente del Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios, y las Garantías Relacionadas.
“Contratos de Cesión Adicionales”	significa, cada contrato de cesión celebrado en escritura pública por medio del cual el Fideicomitente ceda y trasmite al Fiduciario uno o más Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas que cumplan con los criterios de elegibilidad que se listan en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso y con las declaraciones del Fideicomitente previstas en el Contrato de Cesión, en sustitución de uno o más Créditos Hipotecarios no Elegibles, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.
“Contrato de Depósito”	significa, el contrato de depósito que el Fiduciario celebrará con el Custodio para la guarda y custodia de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales.
“Contrato de Fideicomiso”	Significa, el contrato de fideicomiso irrevocable número 648 celebrado por el Fideicomitente en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar, con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex, Grupo Financiero, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario, Ambac Assurance Corporation, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, fideicomisarios en primer lugar, de fecha 19 de junio de 2007, constituido con el fin principal de emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista.
“Contrato de Prestación de Servicios”	significan, los contratos que celebre el Administrador con Subcontratistas.
“Contrato de Seguro de Garantía Financiera”	tendrá el significado que se le atribuye en la Declaración I (f) del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato Normativo de Garantía”	significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el contrato celebrado entre la SHF y el Fideicomitente, por medio del cual la SHF cubrirá aproximadamente el 25% (veinticinco por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario; en la inteligencia que dicho contrato y las obligaciones de Patrimonio de hacer cualesquiera pagos a SHF conforme al mismo, terminarán con respecto a los Créditos Hipotecarios en o antes de la Fecha de Cierre.

“Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de la SHF”

significa conjuntamente (i) el convenio de reconocimiento de adeudo y pago a ser celebrado por el Fideicomitente y la SHF y/o FOVI en la Fecha de Cierre, que se establece el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente a SHF y/o FOVI y la liberación de la hipoteca en primer lugar sobre los Inmuebles correspondientes por SHF y/o FOVI respecto de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas; y (ii) el poder especial irrevocable a ser otorgado por la SHF y/o FOVI en favor del Fiduciario en la Fecha de Cierre a efecto de cancelar las hipotecas otorgadas en favor de SHF y/o FOVI.

“Créditos Hipotecarios”

significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo las Garantías Relacionadas Correspondientes a cada uno de dichos créditos y el derecho de cobrar a los Deudores Hipotecarios el monto relacionado con el Contrato Normativo de Garantía, originados y administrados por el Fideicomitente, que se listan en el Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y que cumplen con los criterios de elegibilidad que en ese mismo Anexo se enlistan y con las declaraciones del Fideicomitente previstas en el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicional, según sea el caso.

“Crédito Hipotecario Moroso”

significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido que alguna porción de un pago adeudado por el Deudor Hipotecario en cuestión (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso) tenga más o igual a 30 (treinta) días y menos de 90 (noventa) días de vencido.

“Crédito Hipotecario Moroso Por Más de Noventa Días”

significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido que alguna porción de un pago adeudado por el Deudor Hipotecario en cuestión (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso) tenga 90 (noventa) días o menos de 180 (ciento ochenta) días de vencido.

“Crédito Hipotecario Vencido”

significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) que de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador, dicho crédito deba ser considerado parcial o totalmente como incobrable, (ii) que alguna porción de un pago adeudado por el Deudor Hipotecario en cuestión (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso) tenga 180 (ciento ochenta) días o más de vencido, (iii) si el Deudor Hipotecario en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso, (iv) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Deudor Hipotecario en cuestión en relación con su Crédito Hipotecario o (v) si a juicio del Administrador se han cobrado al Deudor Hipotecario todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión.

“Crédito Hipotecario Vigente”

significa, un Crédito Hipotecario que no se considere un Crédito Hipotecario Moroso, o un Crédito Hipotecario Moroso por Más de

Noventa Días o un Crédito Hipotecario Vencido.

- “Crédito no Elegible”** significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por el Fideicomitente, en términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o del Contrato de Cesión Adicional respectivo, según sea el caso, respecto a dicho crédito, no sea correcta a la fecha en que se hizo.
- “Cuenta de Cobranza”** significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que el Fideicomitente, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza, los Pagos Anticipados y los Anticipos Ambac conforme a lo establecido en la Cláusula Octava inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Inversión”** significa, la cuenta que el Fiduciario abrirá y mantendrá a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en la cláusula Octava inciso (c) del Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Pago Ambac”** significa, la cuenta a nombre del Fiduciario en la que Ambac depositará, en su caso, el Monto Asegurado, misma que operará según se establece en la Cláusula Octava inciso (e) del Contrato de Fideicomiso y que no formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- “Cuenta General”** significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso que el el Fiduciario abrirá y mantendrá, misma que operará según se establece en la Cláusula Octava inciso (c) del Contrato de Fideicomiso.
- “Cuentas”** significa, conjuntamente, la Cuenta de Cobranza, la Cuenta de Inversión (incluyendo la Subcuenta de Reserva) y la Cuenta General.
- “Custodio”** significa, Sistemas de Archivo, S. de R.L. de C.V. o quien se designe por el Administrador para tales efectos, con la previa autorización por escrito de Ambac.
- “Deudor Hipotecario”** Significa, la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.
- “Día Hábil”** significa, todos los días, excepto sábados y domingos, y los días en que las instituciones bancarias en la Ciudad de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos de América, en México o en la ciudad en que tenga su domicilio corporativo el Fiduciario, estén autorizadas o requeridas por ley o decreto para cerrar sus oficinas y sucursales; en el entendido de que cuando un evento o determinación deba realizarse en un día que no sea un Día Hábil, entonces dicho evento o determinación ocurrirá o se determinará el siguiente Día Hábil.
- “Distribuciones”** significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
- “Documentos Adicionales”** significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que requieren integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del Fideicomitente, entre otros, (i) la carátula de resolución; (ii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iii) el acta de nacimiento y fotocopia de

identificación del Deudor Hipotecario; (iv) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario o cualquier documento que compruebe los ingresos del Deudor Hipotecario conforme a las políticas de crédito del Fideicomitente; (v) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (vi) certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (vii) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (viii) el documento emitido por la Asociación Mexicana de Sofoles en el que se explica a los acreditados las características generales de los Créditos Hipotecarios; (ix) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso, (x) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble, (xi) la póliza de seguro correspondiente a los Créditos Hipotecarios; y (xii) los contratos celebrados con la SHF en relación con los Créditos Hipotecarios.

“Documentos de la Operación”

significa, el Contrato de Administración, el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales, el Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de la SHF, los títulos globales que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Cobertura SHF, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera, el Contrato de Depósito, la Carta de Prima y la Póliza.

“Dólares”

significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Emisión”

significa, la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Incumplimiento de Ambac”

significa, con respecto a Ambac que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos:

(a) la falta de pago de Ambac de cualquier cantidad que Ambac deba pagar conforme a la Póliza dentro de los dos Días Hábiles siguientes a la fecha en que sean pagaderas;

(b) si Ambac: (i) inicia un caso o procedimiento conforme a cualquier disposición o capítulo del Código de Insolvencia o cualquier otra ley federal o estatal similar relacionada con la insolvencia, quiebra, rehabilitación, liquidación o, reorganización, (ii) hace una cesión general de sus bienes para beneficio de sus acreedores, o (iii) tiene una orden de liberación final e inapelable en su contra conforme al Código de Insolvencia o cualquier otra ley federal o estatal similar relacionada con la insolvencia, quiebra, rehabilitación, liquidación o, reorganización;

(c) un tribunal con jurisdicción, el Departamento de Seguros de Nueva York, u otra autoridad competente emite una orden, juicio o decreto final e inapelable: (i) designando un custodio, fiduciario, agente o depositario para Ambac o para la totalidad o parte importante de sus bienes, o (ii) autorizando la toma de posesión por un custodio, fiduciario, agente o depositario para Ambac (o la toma de posesión de la totalidad o parte importante de sus bienes); o

(d) la Póliza deja de estar en pleno vigor y efecto (o si Ambac declara por escrito que la misma ha dejado de estar en pleno vigor y efecto).

“Emisor”

significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo

Financiero, Fiduciario, actuando en su calidad de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso número 648.

“Expediente de Crédito”	significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente o expedientes que contiene(n), como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato; (iii) la solicitud del Crédito Hipotecario; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el Contrato de Cesión o Contratos de Cesión Adicionales, según sea el caso; (vi) copia del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de la SHF, mismo que deberá ser entregado por el Fiduciario al Custodio a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración; y (vii) una copia de cualquier convenio modificatorio relacionado con el Crédito Hipotecario correspondiente o al Contrato de Cesión o Contratos de Cesión Adicionales mediante el cual dicho Crédito Hipotecario se cedió y transmitió al Fiduciario.
“Fecha de Cierre”	significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, la cual en ningún caso excederá del 21 de octubre de 2007.
“Fecha de Corte”	significa, (i) el 1 de junio de 2007 y, (ii) con respecto a los Créditos Hipotecarios que en su caso sustituyan a Créditos no Elegibles, la fecha de corte que se establezca en el Contratos de Cesión Adicionales.
“Fecha de Determinación”	significa, en relación a cada Fecha de Pago, el cuarto (4) Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponda a dicha Fecha de Pago.
“Fecha de Emisión”	significa, el 21 de junio de 2006.
“Fecha de Liquidación”	significa, en relación a cada Fecha de Pago, el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponde a dicha Fecha de Pago.
“Fecha de Pago”	significa, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso este vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior; en el entendido de que la primera Fecha de Pago será el 25 de julio de 2007.
“Fecha de Transferencia”	significa, en relación a una Fecha de Pago, el día que ocurra seis (6) Días Hábiles después del último día calendario del Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior a esa Fecha de Pago.
“Fecha de Vencimiento”	significa, 25 de noviembre de 2033.
“Fideicomiso”	significa, el fideicomiso irrevocable número 648, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Octava del Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	significa, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”	significa, Ambac
“Fideicomisarios en Tercer Lugar”	significa, los tenedores de las Constancias.
“Fideicomitente”	significa, Patrimonio.
“Fideicomisario Controlador”	significa, (i) Ambac, en todo caso excepto en el caso en que hubiere ocurrido y continuara un Evento de Incumplimiento Ambac, en cuyo caso, el Representante Común, será el Fideicomisario Controlador.
“Fiduciario”	significa, Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex, Grupo Financiero, Fiduciario o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“FOVI”	significa, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.
“Gastos de Cobranza”	tienen el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración.
“Gastos Mensuales”	<p>significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, en caso de que no se hayan pagado con anterioridad con fondos depositados en la Cuenta de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General, mismos que no podrán exceder de los límites establecidos en el Anexo “Q” del Contrato de Fideicomiso:</p> <p>(i) los impuestos pagaderos como resultado de los pagos realizados o a ser realizados por el Fiduciario conforme a lo previsto en la legislación aplicable,</p> <p>(ii) el pago de las primas pagaderas a Ambac correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, en el entendido sin embargo de que si existe y continúa un Evento de Incumplimiento de Ambac, el Fiduciario retendrá el pago de la prima pagadera a Ambac correspondiente a dicha Fecha de Pago hasta en tanto Ambac no haya subsanado dicho Evento de Incumplimiento Ambac. El Fiduciario deberá pagar todas las primas que haya retenido conforme a lo previsto anteriormente, en la Fecha de Pago que ocurra una vez que se haya subsanado el Evento de Incumplimiento Ambac,</p> <p>(iii) la Comisión por Administración,</p> <p>(iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,</p> <p>(v) 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 incisos 1 a 6 de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual),</p>

- (vi) pago de la comisión por la Cobertura SHF,
- (vii) los pagos de las primas por los Seguros,
- (viii) los honorarios del Fiduciario,
- (ix) los honorarios del Representante Común, y
- (x) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

“Hipoteca”	significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
“Indeval”	significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inmueble”	significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.
“Inmueble Adjudicado”	significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario respectivo.
“INPC”	significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.
“Institución Depositaria”	significa cualquier institución de crédito mexicana con (a) una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s o una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; y b) calificación en la escala global moneda local de al menos “BBB+” por S&P, o una calificación en escala nacional de “mx AAA” por S&P.
“Intermediario Colocador”	significa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.
“Inversiones Permitidas”	significa, la inversión a corto plazo en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor’s o su equivalente 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 o su equivalente por Fitch México). Ambac podrá oponerse por escrito a alguna inversión en Pesos, justificando la razón para dicha oposición, en cuyo caso el Fiduciario deberá llevar a cabo las Inversiones Permitidas en UDIs.

“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”	significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto de Amortización Anticipada de Principal”	significa, para cada Fecha de Pago, una cantidad pagadera en Pesos igual al producto del Porcentaje de Certificados por el Monto de Prepago de Principal en el entendido de que si: (i) ha ocurrido alguna Causa de Incumplimiento o una Causa de Vencimiento Anticipado; (ii) ha ocurrido y continúa un Período de Amortización Anticipada; o (iii) el Porcentaje de Aforo es menor que el Aforo Objetivo, el Monto de Amortización Anticipada de Principal será igual al Monto de Prepago de Principal.
“Monto de Liberación SHF”	(i) respecto a los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas que el Fideicomitente ceda al Fiduciario mediante el Contrato de Cesión, tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, y (ii) respecto a los Créditos Hipotecarios Elegibles y sus Garantías Relacionadas que se cedan mediante Contratos de Cesiones Adicionales, tendrá el significado que se le atribuya en los Contratos de Cesión Adicionales correspondiente.
“Monto de Pago de Interés”	significa, el monto en UDIs que corresponda a los intereses devengados y pagadero con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Monto de Prepago de Principal”	significa, (i) el saldo de principal de cualquier Crédito Hipotecario que haya sido totalmente amortizado de manera anticipada por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero y (ii) el monto de cualquier prepago parcial de principal anticipado bajo cualquier Crédito Hipotecario que sea hecho por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero, en ambos casos, durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a la Fecha de Pago que corresponda.
“Monto Programado de Principal”	significa, en cada Fecha de Pago, toda la Cobranza que por concepto de pago de principal sea cobrada por el Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago como resultado del cobro de pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios.
“Monto de Reembolso”	significa, las cantidades que hayan sido solicitadas y dispuestas por el Fiduciario bajo la Póliza que deberán ser pagadas por el Fiduciario a Ambac, incluyendo intereses generados a una tasa equivalente a la tasa de intereses pagadera a los Tenedores, mas una tasa adicional de 2%.
“Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal”	significa, para cada Fecha de Pago, una cantidad en UDIs y pagadero en pesos igual a la cantidad que resulte mayor entre (i) la suma de (a) la Amortización Programada de Principal, (b) el Monto de Amortización Anticipada de Principal, (c) los Montos Vencidos y (d) los Montos por Readquisición; y (ii) el monto en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$(1 - v) [w (1 + x) + y]$$

$$u - \frac{\text{-----}}{1 - (1 - v) z}$$

En donde:

u = el saldo de principal insoluto de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Determinación para que se realice el cálculo.

v = el Aforo Objetivo (en forma decimal).

w = el saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos al final del Período de Cobranza para el que se haga el cálculo.

x = la suma de: (i) la tasa mensual en forma decimal de la Comisión por Administración; y (ii) la tasa mensual en forma decimal de la prima por la Cobertura SHF y (iii) 0.00025 (que representa un estimado de la tasa mensual en forma decimal de las primas de Seguros)..

y = la cantidad de 48,000 (cuarenta y ocho mil) UDIs

z = el resultado de sumar (i) la tasa mensual en forma decimal de intereses pagadera a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (ii) la tasa mensual en forma decimal de la prima pagadera a Ambac conforme a la Carta de Prima.

“Monto Neto” significa, el monto en UDIs que resulte de restar a los recursos disponibles en la Cuenta General y en la Cuenta de Inversión (excluyendo las cantidades depositadas en la Subcuenta de Reserva pero incluyendo las cantidades invertidas en Inversiones Permitidas) en una Fecha de Determinación el monto total de las Distribuciones correspondientes a los pagos identificados en los incisos (1) a (11) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso que corresponden a la siguiente Fecha de Pago.

“Montos por Readquisición” significa, cualquier cantidad en efectivo que sea recibida por el Fiduciario del Fideicomitente como contraprestación por la readquisición de Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionados que realice el Fideicomitente en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Montos Vencidos” significa, la suma del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios que

	durante el Periodo de Cobranza respectivo se clasifiquen como Créditos Hipotecarios Vencidos.
“NIF”	significa, las Normas de Información Financiera en México.
“Notificación de Vencimiento Anticipado”	significa, la notificación en la forma del Anexo “G” del Contrato de Fideicomiso, que el Fideicomisario Controlador podrá (pero no estará obligado a) presentar al Fiduciario cualquier Día Hábil después de que ocurra un Caso de Incumplimiento.
“Pagos Anticipados”	significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el monto total de Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Periodo de Cobranza que deban ser aplicados al pago de cantidades adeudadas por el Deudor Hipotecario respectivo en relación con dicho Crédito Hipotecario en un Periodo de Cobranza posterior al Periodo de Cobranza en que dichas cantidades sean cobradas por o a cuenta del Administrador, según se refleje en el Reporte de Cobranza respectivo.
“PATRIMONIO”	significa, Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
“Patrimonio del Fideicomiso”	significa, los bienes y derechos que se describen en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.
“Período de Amortización Anticipada”	significa, el período que comienza en la fecha en que se presenta una Causa de Amortización Anticipada y que continúa hasta que dicha Causa de Amortización Anticipada o cualquier otra Causa de Amortización Anticipada que surja a partir de entonces sea subsanada en su totalidad; en el entendido, sin embargo, de que si durante la vigencia de la Emisión ocurren más de 2 (dos) Períodos de Amortización Anticipada, la o las Causas de Amortización Anticipada respectivas ya no podrán ser subsanadas.
“Periodo de Cobranza”	significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el mes calendario inmediato anterior que ocurra durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, por lo que cada uno de dichos periodos inicia e incluye el primer día de cada mes calendario y termina e incluye el último día de dicho mes calendario, <u>en el entendido</u> de que el primer Período de Cobranza iniciará e incluirá al día siguiente de la Fecha de Corte y terminará e incluirá el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.
“Periodo de Intereses”	significa, el periodo que inicia con (e incluye) la Fecha de Emisión y termina en (pero excluye) la primera Fecha de Pago y cada periodo sucesivo que inicia (e incluye) y termina (pero excluye) la siguiente Fecha de Pago. El último Periodo de Intereses será en la Fecha de Vencimiento.
“Pesos”	significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Políticas de Administración y Cobranza”	significa las políticas de administración y cobranza del Administrador que el Administrador usa para la administración y cobranza de su cartera.
“Póliza”	significa, la póliza de seguro de garantía financiera número AB1089BE, expedida en la Fecha de Cierre por Ambac, incluyendo todos los endosos de la misma..

“Porcentaje acumulado de Incumplimientos” significa, en cada Fecha de Determinación el porcentaje que resulte de dividir (i) el saldo insoluto de principal acumulado de los Créditos Hipotecarios Vencidos desde la Fecha de Cierre hasta la Fecha de Determinación para la que se haga el cálculo, entre (ii) el saldo de principal insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre.

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

$$1 - \frac{b}{(a + c)}$$

En donde,

a = el saldo insoluto de principal de todos los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos que se realice el cálculo al final del Periodo de Cobranza para el que se haga el cálculo.

b = la suma del saldo insoluto de principal los Certificados Bursátiles Fiduciarios, menos cualesquier amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles que deba realizarse en la siguiente Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda Sección (b) del Contrato de Fideicomiso.

c = cualesquiera cantidades en la Subcuenta de Reserva considerando cualesquier cambios en la Reserva de Intereses que deban realizarse en la siguiente Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda Sección (b) del Contrato de Fideicomiso.

“Porcentaje de Certificados”

significa respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier Fecha de Determinación, lo que resulte menor entre (i) el 100% y (ii) el porcentaje que resulte (considerando 4 decimales) de la siguiente fórmula:

$$SCB / SDT$$

En donde,

SCB = (i) para la primera Fecha de Pago, el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre y (ii) para las subsecuentes Fechas de Pago, el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior a la Fecha de Determinación para la que se realice el cálculo respectivo.

SDT = (i) para la primera Fecha de Pago, el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos a la Fecha de Corte y (ii) para las subsecuentes Fechas de Pago, el monto en UDIs que resulte de la suma del saldo de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos a la Fecha de Pago inmediata anterior a la Fecha de Determinación para la que se realice el cálculo respectivo.

“Producto de Liquidación”	significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u otro tipo de indemnizaciones, expropiación o cualquier acto o procedimiento similar.
“Producto Neto de Liquidación”	significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por el Administrador después de descontar los Gastos de Cobranza incurridos por el Administrador durante el proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.
“Programa”	significa, el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por el Fideicomitente, mismo que se describe en el Prospecto y sus anexos.
“Prospecto”	significa, el Prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Reporte de Cobranza”	significa, el reporte en la forma del Anexo “G”, en el cual se detallará la Cobranza y los Pagos Anticipados obtenidos durante un Periodo de Cobranza, mismo que deberá ser enviado al Fiduciario, a Ambac, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias a más tardar en la Fecha de Transferencia.
“Reporte de Distribuciones”	significa, el reporte en la forma del Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a Ambac, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte del Fiduciario”	significa, el reporte en la forma del Anexo “M”, que el Fiduciario deberá elaborar y entregar al Representante Común (para su entrega a los Tenedores), a Ambac, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias, el segundo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Transferencia. El Reporte del Funcionario deberá contener (i) los saldos en las Cuentas al último día del Período de Cobranza y a la Fecha de Transferencia de que se trate; y (ii) el cálculo de las cantidades adeudadas a Ambac conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles

Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho título.

- “Reserva de Intereses”** significa la reserva que deberá constituir Patrimonio, y mantener y, en su caso, reconstituir el Fiduciario en la Subcuenta de Reserva por un monto equivalente a la suma de (a) el resultado de sumar: (i) la tasa mensual en forma decimal de la Comisión por Administración; (ii) la tasa mensual en forma decimal de la prima por la Cobertura SHF y (iii) 0.00025 (que representa un estimado de la tasa mensual en forma decimal de las primas de los Seguros); multiplicado cada uno de dichos conceptos por el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos al cierre del último día del mes anterior, (b) la cantidad de 48,000 (cuarenta y ocho mil) UDIs; y (c) el resultado de sumar: (i) la tasa mensual en forma decimal de intereses pagadera a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al cierre de la Fecha de Pago anterior menos cualesquier amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha en tal fecha; y (ii) la tasa mensual en forma decimal de la prima pagadera a Ambac conforme a la Carta de Prima, multiplicado cada uno de dichos conceptos por el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que exista una Causa de Incremento de Reserva de Intereses, la Reserva de Intereses deberá ser por un monto equivalente a multiplicar por 2 (dos) la cantidad que resulte del cálculo descrito en la oración anterior. En caso de que deje de existir la Causa de Incremento de Reserva de Intereses, el monto de la Reserva de Intereses deberá ser por un monto equivalente al requerido antes de ocurrir la Causa de Incremento de Reserva de Intereses respectiva. El monto de la Reserva de Intereses formará parte del Patrimonio del Fideicomiso y será revertido al Fideicomitente, en la medida en que existan fondos, una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados y se haya liquidado íntegramente a Ambac todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas conforme a los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso. Por otra parte, cualesquier cantidades que formen parte del saldo de la Subcuenta de Reserva en exceso del monto indicado en la primera oración o en caso de que exista una Causa de Incremento de la Reserva de Intereses, en la segunda oración de la presente definición, será transmitido a la Cuenta General y formará parte de los recursos disponibles a realizar las Distribuciones, de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
- “RNV”** significa, el Registro Nacional de Valores.
- “Salario Mínimo”** significa, salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
- “Seguros”** significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.
- “Seguro de Daños”** significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados por el Administrador para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión, así como por inundación). de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.

“Seguro de Vida e Incapacidad”	significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro contratado por el Administrador que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.
“SHCP”	significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SMGDF”	significa, salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
“SHF”	significa la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SOFOL” o “SOFOL”	significa, una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
“Subcontratista”	significa, cada una de las empresas especializadas que el Administrador podrá subcontratar para la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas, en el entendido de que (i) el uso de dichas empresas (cada una, un “Subcontratista”) por parte del Administrador para la prestación de dichos servicios, es consistente con sus prácticas de negocio y el control de calidad que normalmente tiene; y (ii) el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con cada Subcontratista, y el uso de Subcontratistas no liberará al Administrador de sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso.
“Subcuenta de Reserva”	significa la subcuenta de la Cuenta de Inversión que abrirá y mantendrá el Fiduciario para mantener la Reserva de Intereses de conformidad con lo previsto en los incisos (a) y (d) de la Cláusula Octava y para los efectos previstos en el inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Suplemento”	significa, el presente Suplemento junto con sus anexos.
“Tasa de Interés Anual”	significa, la tasa de interés a partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija de 4.29% (cuatro punto veintinueve por ciento) anual.
“Tenedores”	significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.
“UDI”	significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación

porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad 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.






“USGAAP”

significa, Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

I.2. Características de la Emisión

Partes

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

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Emisión
	Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado	Fideicomitente, Fideicomisario en Tercer Lugar y Administrador de los Créditos Hipotecarios
	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios
	Ambac Assurance Corporation	Otorgante del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Fiduciario (con calificación de "Excelente" por S&P)
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común de los Tenedores

La Operación

El propósito de la presente Emisión es bursatilizar los Créditos Hipotecarios mediante la oferta pública de 2,239,976 (dos millones doscientos treinta y nueve mil novecientos setenta y seis) Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son emitidos por el Fiduciario (*Ver apartados: "II.36. Patrimonio del Fideicomiso"; "XVII.5 Cuentas"; "XVII.8 Reporte de Distribuciones"; y "XVII.9 Reglas y Prelación de Distribuciones"*).

Para la realización de la presente Emisión, Patrimonio, como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, Ambac como Fideicomisario en Segundo Lugar, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común (*Ver apartado XVII "Extracto del Contrato de Fideicomiso"*). En el Contrato de Fideicomiso se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como el emitir las Constancias. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan calificarán como instrumentos conocidos como "BORHIS" de conformidad con los lineamientos emitidos por la SHF.

En términos del Contrato de Cesión, Patrimonio cedió a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso se realizó con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios. (*Ver apartado XVIII "Extracto del Contrato de Cesión"*).

Asimismo, el Fiduciario emitió una Constancia a nombre del Fideicomitente. La o las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la

Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso, por lo que no serán objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV (Ver apartado XVII.4 "Constancias").

El Fiduciario conservará la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le sean cedidos por Patrimonio para que, con el flujo de la Cobranza de dichos Créditos Hipotecarios, se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Créditos Hipotecarios revisados por Despacho Freyssinier Morín, S.C. y que han sido aportados al Fideicomiso reúnen ciertos criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión. Para el caso en que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna los criterios mencionados, Patrimonio estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las características establecidas en dicho Contrato de Cesión o a readquirirlo del Fiduciario. (Ver apartado XVIII.5 "Reemplazo de Créditos No Elegibles; Reembolso de Contraprestación por Créditos No Elegibles")

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, el Administrador celebró un Contrato de Administración con el Fiduciario, mediante el cual el Administrador asumió la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso (Ver apartado XIX "Extracto del Contrato de Administración"). Adicionalmente, en los supuestos descritos en el Contrato de Administración, el Fiduciario podrá sustituir de su cargo al Administrador por el Administrador Sustituto.

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

El Fiduciario celebró con la SHF la Cobertura SHF mediante la cual SHF se obligó a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el SMGDF y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. (Ver apartado VII "Descripción de la Cobertura SHF").

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión y transmisión de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir (i) la cantidad prevista en el Contrato de Cesión, con la que se pagará a SHF y/o FOVI, el Monto de Liberación SHF, conforme a lo previsto en el inciso (c) siguiente, y (ii) la Constancia. El Fiduciario pagará a SHF y/o FOVI las cantidades adeudadas por el Fideicomitente respecto a los Créditos Hipotecarios y Garantías Relacionadas que hayan sido fondeadas con recursos provenientes de SHF y/o FOVI (el "Monto de Liberación SHF") de conformidad con las instrucciones escritas que reciba de SHF y/o FOVI, con los recursos provenientes de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, junto con cualquier cantidad adicional que el Fideicomitente haya depositado en la Fecha de Cierre en la Cuenta General específicamente para dichos efectos, en el entendido de que el Monto de Liberación SHF no excederá de la contraprestación pagadera al Fideicomitente conforme al Contrato de Cesión.

Asimismo, el Fideicomitente y la SHF y/o FOVI celebrarán el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de SHF en la Fecha de Cierre, en donde se establece el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente a SHF y/o FOVI y la liberación de la hipoteca en primer lugar sobre los Inmuebles correspondientes por SHF y/o FOVI respecto de los Crédito Hipotecarios y las Garantías Relacionadas. La SHF y/o FOVI, por su parte, otorgará el poder especial irrevocable en favor del Fiduciario en la Fecha de Cierre a efecto de cancelar las hipotecas otorgadas en favor de SHF y/o FOVI.

El Contrato Normativo de Garantía significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, es el contrato celebrado entre la SHF y el Fideicomitente, por medio del cual la SHF cubrirá

aproximadamente el 25% (veinticinco por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario; en la inteligencia que dicho contrato y las obligaciones de del Fideicomitente de hacer cualesquiera pagos a SHF conforme al mismo, terminarán con respecto a los Créditos Hipotecarios en o antes de la Fecha de Cierre.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza, Ambac ha otorgado un seguro de crédito al Fiduciario mediante el cual Ambac se obliga de manera incondicional e irrevocable a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del Fiduciario, los recursos necesarios para hacer frente al 100% (cien por ciento) de las obligaciones de pago de interés en cada Fecha de Pago, y del saldo insoluto de principal en la Fecha de Vencimiento, derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para el caso en que no existan recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos, conforme a las condiciones establecidas en el apartado VI *"Descripción del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza"* del presente Suplemento.

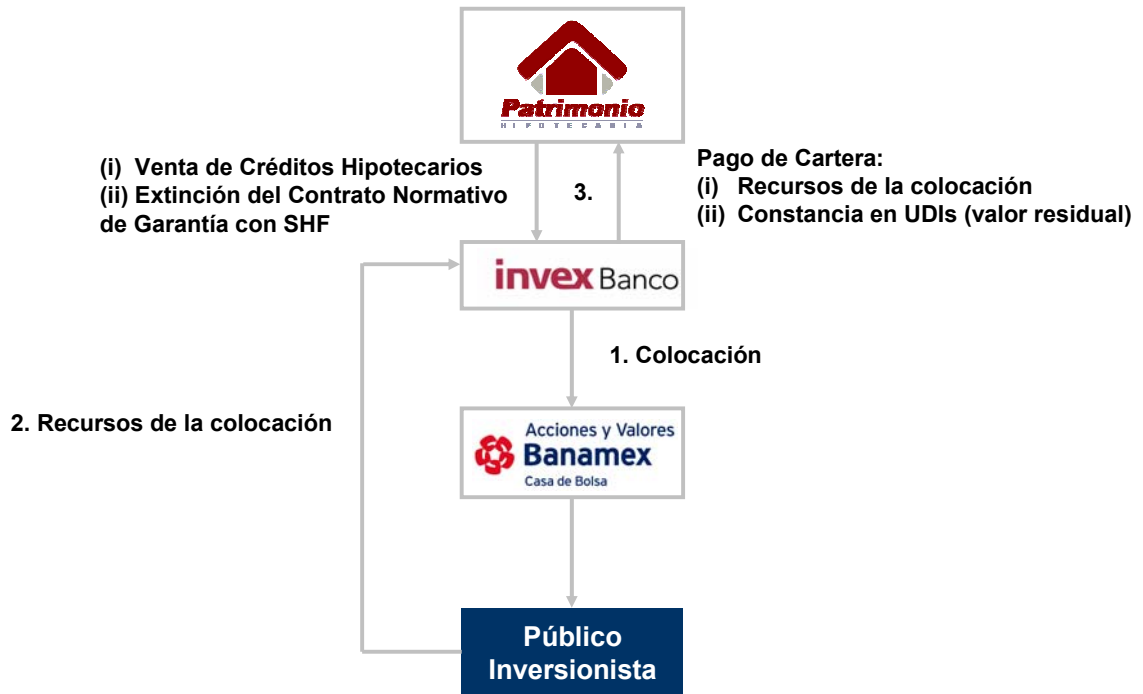
Asimismo, existe una doble mecánica de amortización de principal. La primera de ellas es la obligación contractual de pagar, de conformidad con el título que ampara la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Por lo tanto, el Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El importe de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituye una obligación y está directamente relacionado con el monto de las cantidades cobradas por concepto de principal bajo los Créditos Hipotecarios en cada Periodo de Cobranza.

Es importante señalar que las amortizaciones anticipadas de principal son una posibilidad que tiene el Fideicomiso en caso de tener fondos disponibles conforme a lo señalado en el párrafo anterior, más no es una obligación. En contraste, el pago mensual de intereses en cada Fecha de Pago bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios es una obligación, por lo que la falta de pago del mismo en una Fecha de Pago representa una Causa de Incumplimiento bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

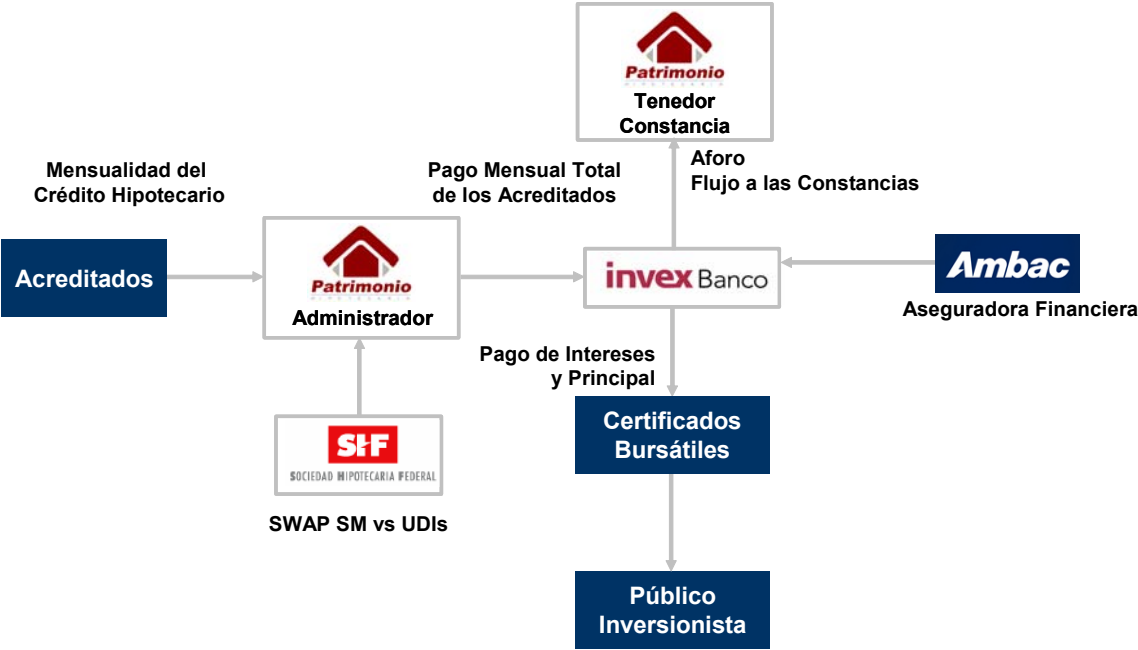
En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Patrimonio ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tenga derecho a recibir conforme a la Constancia de que es titular. (Ver apartado XVII *"Extracto del Contrato de Fideicomiso"*).

Los siguientes diagramas presentan, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:

Estructura al momento de la colocación



Estructura durante la vida de la emisión



Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

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

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Anual, de conformidad con el presente Suplemento y con el título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

I.3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa, en este Suplemento y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo y los incluidos en el Prospecto que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador y/o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios o las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado en forma adversa.

I.3.1 Factores de Riesgo respecto del Contrato de Seguro de Garantía Financiera

a) *Características del Contrato de Seguro de Garantía Financiera; Ausencia de Acción Directa frente a Ambac*

El Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza establecen una relación contractual entre el Fiduciario y Ambac conforme a los cuales, en aquellos casos descritos y sujeto a aquellas condiciones establecidas en el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y en la Póliza, descritas en el apartado VI del presente Suplemento, el Fiduciario podrá solicitar a Ambac el pago de recursos al Fideicomiso con el objeto de completar los pagos de intereses y de principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza son instrumentos conforme a los cuales el Fideicomiso podrá contar con recursos adicionales a aquellos derivados de la cobranza de los Créditos Hipotecarios.

Conforme a los términos de dicho Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza, la única parte legitimada para hacer reclamaciones a Ambac es el Fiduciario. Los Tenedores, ya sea directamente o a través del Representante Común, no podrán realizar reclamaciones a Ambac y no podrán iniciar acciones de cualquier tipo en contra del mismo.

b) *Legislación y Jurisdicción Aplicable al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza*

El Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza están regidos por las leyes del estado de Nueva York, Estados Unidos de América, por lo que las obligaciones de Ambac al amparo de dicho Contrato de Seguro de Garantía Financiera y dicha Póliza serán interpretadas conforme a dichas leyes y podrán estar sujetas a excepciones disponibles para Ambac al amparo de la mencionada legislación.

Conforme a sus términos, cualquier controversia derivada del Contrato de Seguro de Garantía Financiera o de la Póliza se ventilará en los tribunales del estado de Nueva York. En virtud de lo anterior, el Fiduciario podría experimentar dificultades e incurrir en costos importantes para exigir el

cumplimiento de las obligaciones de Ambac al amparo del Contrato de Seguro de Garantía Financiera o de la Póliza.

- c) *Disminuciones a o el retiro de las calificaciones crediticias de Ambac podría tener un efecto adverso en los Certificados Bursátiles Fiduciarios.*

Las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen fundamentalmente de la valoración que efectúen las agencias calificadoras de los Créditos Hipotecarios transmitidos al Fiduciario y de la fortaleza financiera de Ambac. Cualquier disminución en las calificaciones crediticias otorgadas a Ambac probablemente resulte en una disminución a las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dicha disminución a las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría reducir el mercado secundario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en consecuencia, podría afectar las posibilidades de venta de dichos certificados por parte de sus tenedores.

I.3.2 El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso

- a) *Subordinación*

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen el pago de las contraprestaciones pagaderas a Ambac de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, el pago de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, al auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso y a las Agencias Calificadoras, el pago de los gastos de registro ante la CNBV y listado ante la BMV. Asimismo, el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios será transferido a la Cuenta General después de descontar la Comisión de Administración, las primas de los Seguros, los pagos a la Sociedad Hipotecaria Federal por concepto de la Cobertura SHF y los Gastos de Cobranza (si los hubiere).

I.3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

- a) *Forma de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios*

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones de principal anticipadas en forma mensual que dependen de las amortizaciones de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizar en forma similar a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios.

La información contenida en el presente Suplemento con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. Dicha proyección fue elaborada tomando en consideración las condiciones y/o variables macroeconómicas prevaletentes en el momento de realizarla, sin que en la misma se incluyan condiciones y/o variables macroeconómicas típicas de escenarios económicos y/o políticos adversos según se describen en “Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México”. (Ver Apéndice 1 denominado “Distintos escenarios para la amortización de Certificados Bursátiles Fiduciarios” y Supuestos utilizados para los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”)

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores

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

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

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los certificados no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

b) Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que la estimada inicialmente como consecuencia de una amortización de los Créditos Hipotecarios cuya característica es la posibilidad de ser prepagados sin penalidad alguna, entonces 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 que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho a recibir prima alguna.

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

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

d) Causas de Incumplimiento

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contemplan diversas Causas de Incumplimiento en adición al no pago de los intereses devengados en una Fecha de Pago y el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. En caso de que ocurra una Causa de Incumplimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios o, en su caso, se ejecuten las garantías. En México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios por lo que no se puede asegurar que el Fiduciario podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios

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

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

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

I.3.4 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 Patrimonio con financiamiento de SHF o FOVI. Dicho adeudo se encuentra garantizado con una cesión condicional de los derechos del 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 del Fideicomiso. Los recursos que a Patrimonio le correspondan por la cesión de los Créditos Hipotecarios 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 al Fiduciario a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar a favor de SHF o FOVI.

En caso de que el Fiduciario no realice el pago del crédito otorgado por SHF o FOVI a Patrimonio en contravención a los términos del Contrato de Fideicomiso o bien 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) *Dependencia de la Cobertura SHF.*

El monto de los Créditos Hipotecarios cedidos por Patrimonio está denominado en UDIS, sin embargo, de acuerdo a sus términos, los Deudores Hipotecarios respectivos sólo están obligados a efectuar un pago en pesos equivalente a cierto número de SMGDF. Lo anterior, en el entendido de que en todos los pagos efectuados por Deudores Hipotecarios aplica el 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 SHF y, bajo los términos de ésta (y a cambio del pago de una prima por un monto igual al pagado por los Deudores Hipotecarios), la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al Patrimonio del Fideicomiso, la diferencia que pudiera haber entre ambos pagos. En el eventual caso de que la Sociedad Hipotecaria Federal cancelara la Cobertura SHF o incumpliera sus obligaciones bajo la Cobertura SHF, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso en que el Deudor Hipotecario incumpla con el pago de las comisiones pagaderas a la SHF en relación con la Cobertura SHF, el Fiduciario deberá pagar dichas cantidades con los recursos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, con prelación a los pagos debidos a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a efecto de poder cubrir dicha comisión.

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

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios (*Ver III.3 Características de los Créditos Hipotecarios*), no se puede asegurar por parte de Patrimonio que el comportamiento futuro de

dichos Créditos Hipotecarios sea consistente con lo observado hasta su fecha de cesión, incluidas las variaciones de las condiciones y/o variables macroeconómicas típicas de escenarios económicos y/o políticos adversos. (Ver “Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México”).

Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Suplemento.

b) Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

c) Riesgo de pago de los Seguros

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

1.3.5 Administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) 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 el Administrador han sido desarrolladas por el mismo. La obligación asumida por el Administrador 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. El Administrador mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos pero siempre bajo la supervisión y aprobación de la Sociedad Hipotecaria Federal. 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 el Administrador resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

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

pago. La totalidad de las empresas empleadoras y de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

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

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

II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

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

II.1. Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable No. 648 de fecha 19 de junio de 2007.

II.2. Fideicomitente

Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

II.3. Fideicomisarios en Primer Lugar

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

II.4. Fideicomisario en Segundo Lugar

Ambac Assurance Corporation

II.5 Fideicomisarios en Tercer Lugar

Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y/o cualesquiera otros tenedores de las Constancias.

II.6. Acto Constitutivo

La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título respectivo se efectúa por parte del Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 648 de fecha 19 de junio de 2007, celebrado por Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común y Ambac Assurance Corporation, en su carácter de Fideicomisario Controlador. Dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

II.7. Tipo de valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.8. Clave de Pizarra

PATRICB 07U.

II.9. Monto Total Autorizado del Programa

Hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDI), tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del Monto Autorizado del Programa.

II.10. Número de Emisión

Segunda.

II.11. Monto de la Emisión

223,997,600 (doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIs.

II.12. Valor Nominal

100 (Cien) UDIs cada uno.

II.13. Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Ofrecidos

2,239,976 (dos millones doscientos treinta y nueve mil novecientos setenta y seis).

II.14. Precio de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

100 (Cien) UDIs cada uno.

II.15. Plazo de la Emisión

El plazo de la Emisión es de 9,654 (nueve mil seiscientos cincuenta y cuatro) días que equivalen a 26 años, 5 meses y 4 días, contados a partir de la Fecha de Emisión, salvo por lo previsto en el título para el caso de amortizaciones anticipadas. (Ver I.2. "Características de la Emisión" – "la Operación").

II.16. Recursos netos que obtendrá el Fiduciario con la colocación

El Fiduciario Emisor recibirá la cantidad de \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional), como recursos netos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, una vez descontados los gastos de la misma.

II.17. Estructura del Capital del Fideicomiso después de la Oferta

BALANCE PROFORMA DESPUÉS DE LA FECHA DE OFERTA (Cifras en millones de UDIS)

ACTIVO			PASIVO Y CAPITAL		
Concepto	Pesos	%	Concepto	Pesos	%
DISPONIBILIDADES	1.496	100%	PASIVO BURSÁTIL	223.998	100.00%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0%	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	0	0.00%
Mesa de Dinero	1.491	100%	Notarios	0	0.00%
CARTERA DE CREDITO VIGENTE	227.073	100.00%	Cartera en garantía	0	0.00%
Crédito Puente para la Construcción	0	0.00%	Pago a promotores	0	0.00%
Crédito con garantía Hipotecaria	227.073	100.00%	Otros	0	0.00%
	0	0.00%	TOTAL PASIVO	223.998	100.00%
CARTERA DE CREDITO VENCIDA	0	0.00%	CAPITAL CONTABLE		
			SUMA CAPITAL	4.571	100%

TOTAL CARTERA DE CREDITO	0	0.00%	CONTRIBUIDO		
(-) MENOS: ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	0	0.00%	Capital Social Fijo	4.571	100%
CARTERA DE CREDITOS NETA	0	0.00%	Capital Social Variable	0	0.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0.00%	CAPITAL GANADO	0	0.00%
BIENES ADJUDICADOS	0	0.00%	Reservas de capital	0	0.00%
OTROS ACTIVOS	0	0.00%	Utilidades Retenidas	0	0.00%
Otros activos, cargos diferidos	0	0.00%	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0.00%
			Exceso / Insuficiencia en la actualización del capital		
			Utilidad (Pérdida) neta	0	0.00%
TOTAL ACTIVO	228.569	100.00%	TOTAL CAPITAL CONTABLE	4.571	100.00%
			SUMA PASIVO Y CAPITAL	228.569	100.00%

II.18. Mecanismo de Subasta

Las bases y reglas que contienen los términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran en el Anexo XXI.5 de este Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx

II.19. Mecanismo de Asignación

Las bases y reglas que contienen los términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran en el Anexo XXI.5 de este Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx

II.20. Fecha de la Subasta

19 de junio de 2007.

II.21. Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta

19 de junio de 2007.

II.22. Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

20 de junio de 2007.

II.23. Fecha de Emisión

21 de junio de 2007.

II.24. Fecha de registro en la BMV

21 de junio 2007.

II.25. Fecha de liquidación

21 de junio 2007.

II.26. Fecha límite para la recepción de posturas

19 de junio de 2007 de las 10:00 horas a las 11:00 horas

II.27. Fecha de Vencimiento

25de noviembre de 2033.

II.28. Fecha de Pago de Principal

El pago del monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Emisor podría efectuar amortizaciones parciales anticipadas de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.29. Fecha de Pago de Intereses

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

II.30. Tasa de Interés Fija

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 3.92% (tres punto noventa y dos por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

II.31. Determinación del Monto de Pago de Interés

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$ID_i = SIP \left[\frac{TB}{360} * Ni \right]$$

En donde:

ID_i= Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago

SIP= Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Período de Intereses respectivo

TB= 3.92%

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

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de su Fecha de Emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán

comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

II.32. Intereses Moratorios

La presente Emisión no contempla el pago de intereses moratorios.

II.33. Vencimiento Anticipado

En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fideicomisario Controlador tendrán derecho a invocar una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.34. Causas de Amortización Anticipada de Principal

(i) el momento posterior a la Fecha de Cierre en que el Porcentaje Acumulado de Incumplimientos exceda los siguientes porcentajes en los meses descritos a continuación:

- Mes 1 a mes 24: 8% (ocho por ciento);
- Mes 25 a mes 48: 12% (doce por ciento);
- Mes 49 a mes 72: 14% (catorce por ciento);
- Mes 73 en adelante: 15% (quince por ciento);

(ii) Al momento en que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Morosos por más de Noventa Días respecto en una Fecha de Pago representen más del 5% (cinco por ciento) de la suma del saldo insoluto de Principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes y los Créditos Hipotecarios Morosos en la misma Fecha de Pago.

II.35. Lugar y forma de pago de principal e intereses

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

El pago de intereses y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizarán en las oficinas de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F.

El Representante Común entregará el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación vía electrónica al Fiduciario, a Ambac, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias, el cual indicará el importe correspondiente a pagar bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. El Representante Común hará el pago respectivo a los Tenedores mediante los sistemas de asignación y pago de Indeval en la fecha señalada para su pago.

El pago de los intereses se hará contra entrega de las constancias correspondientes y por transferencia electrónica..

II.36. Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso. Cada amortización anticipada de principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos. Las Amortizaciones anticipadas de principal deberán realizarse en forma mensual y las mismas dependen de las amortizaciones de principal de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (Ver Factores de Riesgo I.3.3 "Términos y

Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” “a) forma de amortización de los certificados bursátiles fiduciarios”.

No existirá la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

II.37. Fuente de Pago

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En tal virtud, los Tenedores han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar en el Fideicomiso.

La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido garantizada por ninguna entidad pública o privada, incluyendo a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, a Ambac, a Patrimonio, al Representante Común, a Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Intermediario Colocador, a Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., en su carácter de Despacho Externo de Abogados de Patrimonio o cualquier otro despacho Externo de Abogados que designe Patrimonio. En consecuencia ni Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, ni Ambac, ni Patrimonio, ni el Representante Común de los Tenedores, ni Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, ni Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., estarán obligados a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios excepto, en el caso del Fiduciario, aquellos que le correspondan conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

II.38. Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de sus representantes, 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, declara haber comprobado la debida existencia de los Créditos Hipotecarios así como el que cumplan con los requisitos legales necesarios para su validez, mismos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Para representar al conjunto de los Tenedores, el Representante Común estará encargado de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario. En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las facultades que se describen en el Capítulo X del presente Suplemento de Colocación.

II.39. Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la presente Emisión. En caso de que la SHCP, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto sobre la renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, mismo que deberá ajustarse a dichas reformas.

II.40. Intermediario Colocador

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

II.41. Patrimonio del Fideicomiso

Los bienes y derechos o accesorios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

II.42. Obligaciones de Hacer

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

- a) Proporcionar al Representante Común:
 - (i) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes al cierre semestral de cada ejercicio fiscal del Emisor, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, suscritos por el representante del Fideicomiso.
 - (ii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los ciento veinte días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social del Emisor, los estados financieros del Fideicomiso por dicho ejercicio que incluya estado de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Fideicomiso, dictaminados por los auditores externos.
 - (iii) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso al siguiente Día Hábil de aquel en que los reciba, copia del reporte mensual de cobranza que expida el Administrador de la cartera cedida al Fideicomiso, al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.
 - (iv) Cualquier otra información relativa a la situación financiera y del estado que guarda el Patrimonio Fideicomiso, que sea solicitada en cualquier momento por el Representante Común o que deba ser entregada de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, dentro de los plazos que ahí se estipulen.
 - (v) Copia de cualquier información o documentación enviada a la CNBV, a la BMV e Indeval, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- b) Transferir los recursos netos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
- c) Mantener en el Patrimonio del Fideicomiso todos los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios que sean afectados o cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.
- d) Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y en la BMV.
- e) Mantener y llevar los registros contables que correspondan al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.
- f) Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Fideicomiso.
- g) Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Administración celebrado entre el Fideicomiso y el Administrador de la cartera cedida al Fideicomiso.
- h) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de la BMV y de las disposiciones de carácter general aplicables.

II.43. Causas de Incumplimiento

Se considerará que ha ocurrido una Causa de Incumplimiento, cuando cualesquiera de las partes incurra en cualesquiera de los supuestos previstos en la definición de Causas de Incumplimiento de la Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso, que contempla entre otras, que durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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.

De conformidad con la citada Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso, una Causa de Incumplimiento significa, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos:

(i) que en cualquier Fecha de Pago el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con los recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago; o

(ii) que, en la Fecha de Vencimiento, no se cuente con los recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar íntegramente el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; o

(iii) que el Fideicomitente (a) incumpla con cualquier obligación de reemplazo de y/o reembolso por Créditos no Elegibles de conformidad con el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales y/o el Contrato de Fideicomiso, o (b) incumpla con cualquier otra obligación bajo el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación del que sea parte si dicho incumplimiento tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documento de la Operación del que sea parte; o (c) incumpla con cualquier obligación de pago de impuestos, cargas o contribuciones, incluyendo sin limitación, cualquier obligación prevista en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso; o

(iv) que ocurra una Causa de Substitución de conformidad con el Contrato de Administración; o

(v) que el Fiduciario solicite a Ambac cualquier desembolso bajo la Póliza; o

(vi) que cualquier declaración, información o certificación hecha por el Fideicomitente o el Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado por el Fideicomitente o el Fiduciario en relación con o bajo el Contrato de Fideicomiso, resulte ser incorrecta en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documento de la Operación del que sea parte; o

(vii) que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiere la custodia o el control de (a) el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo, o (b) todo o una parte substancial de las acciones representativas del capital social del Fideicomitente o del Administrador, o (c) todo o una parte substancial de los activos del Fideicomitente o el Administrador, y lo anterior no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que dicho acto o serie de actos hubieren iniciado; o

(viii) que el Fiduciario dejare, en cualquier momento y por cualquier causa, de ser el único y legítimo propietario de todos o parte sustancial de los Créditos Hipotecarios, Garantías Relacionadas y demás derechos, bienes y activos que formen parte o deban de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, en los términos previstos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales, y dicha circunstancia no sea subsanada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha en que dicha causa haya ocurrido; o

(ix) que ocurra un Período de Amortización Anticipada por tercera vez durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; o

(x) que se inicie cualquier acción o procedimiento bajo cualquier ley o reglamento aplicable en virtud del cual se cuestione la existencia, validez o exigibilidad de (y) la cesión y transmisión al Fiduciario de más de todos o una parte sustancial de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas o del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Cesión o Contratos de Cesión Adicionales, o (z) la titularidad del Fiduciario sobre el Patrimonio del Fideicomiso para los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, y dicha acción o procedimiento no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha en que haya iniciado.

En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fideicomisario Controlador tendrán derecho a invocar una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.44. Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/869468/2007 de fecha 15 de junio de 2007, autorizó la inscripción el Registro Nacional de Valores, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión al amparo del Programa.

II.45. Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden ser libremente adquiridos por cualquier persona física o moral de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones y sociedades mutualistas de seguros e instituciones de fianzas, sociedades de inversión con sujeción a los límites de inversión previstos en las disposiciones aplicables emitidos por la CNBV y Banco de México, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje y uniones de crédito. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente suplemento y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

II.46. Información relacionada con la Emisión

La información relacionada con la Emisión y con el desempeño de la cartera de Créditos Hipotecarios bursatilizada se encontrará disponible a través del Representante Común y será publicada mensualmente en el sitio de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

El Prospecto de Colocación y este Suplemento, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con el Intermediario Colocador y también podrán consultarse en Internet en la página www.bmv.com.mx, así como en la página del Emisor www.invex.com y en la página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.cnbv.gob.mx.

III. 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 del Fideicomiso. Los Créditos Hipotecarios fueron cedidos a favor del Fideicomiso el día 19 de junio de 2007, mediante la celebración del Contrato de Cesión. El precio al cual se aportaron los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso es al valor del saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios. (Ver apartado XVIII “Extracto del Contrato de Cesión”).

III.1 Los Créditos Hipotecarios y sus características

La información estadística que se incluye en este Suplemento relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información correspondiente al paquete de Créditos Hipotecarios que Patrimonio cedió al Patrimonio del Fideicomiso con anterioridad a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dicha información estadística se preparó con base en la información disponible en la Fecha de Corte.

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 de Corte. Antes de la fecha en que los Créditos Hipotecarios sean afectados al Fideicomiso Emisor, podrán agregarse otros créditos que formen parte de los Créditos Hipotecarios que efectivamente sean afectados al Fideicomiso y créditos que inicialmente se contemplaron como integrantes del paquete que se afectaría al Fideicomiso podrían ser sustituidos por otros. En consecuencia, las características de los Créditos Hipotecarios que sean efectivamente afectados al Fideicomiso podrán ser distintas de aquellas descritas en este Suplemento a la Fecha de Corte. Sin embargo, no se anticipa que pudiera haber una diferencia sustancial entre las características de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y las características de los Créditos Hipotecarios descritos en este Suplemento.

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido 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 Patrimonio bajo el Contrato de Administración.

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

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Fideicomiso tienen las siguientes características:

Número de Créditos	2,188
Saldo Total Remanente	227,073,138 UDIS
Saldo Promedio Remanente ⁶	103,781.14 UDIS
Plazo Original Contratado promedio ponderado ⁷	291.1 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente ⁸	253.0 meses
Antigüedad Promedio Ponderada ⁹	38.2 meses
Tasa de Interés promedio Ponderada ¹⁰	9.59%

⁶ Es el resultado de la suma del saldo insoluto de los créditos dividido entre el número de créditos que lo integran.

⁷ Es el resultado de la sumatoria del producto del plazo original del crédito en meses por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁸ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado de la diferencia del Plazo Original menos el número de meses transcurridos desde la fecha de otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁹ Es el resultado de la sumatoria del producto del número de meses transcurridos desde el otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

Relación Pago a Ingreso Ponderado (DTI)	17.0%
Relación Saldo insoluto de crédito a garantía promedio ponderado (LTV)	80.81%
Estados con mayor concentración:	
Estado de México	33.95%
Nuevo León	32.29%
Baja California Norte	8.46%

No se puede asegurar que los Créditos Hipotecarios o que los Inmuebles 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 los inmuebles, que cause que el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios sea igual o mayor al valor de los Inmuebles, 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.

2. Créditos Hipotecarios agrupados por Estado en el que se ubica el Inmueble sobre el que se constituyó la Hipoteca

Estado	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Origenación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
NL	753	75,598,444	33.29%	88.54%	9.60	286.80	242.59	44.21
BCN	139	19,203,526	8.46%	9.13%	9.47	296.42	258.48	37.94
DF	152	13,524,106	5.96%	15.16%	9.70	316.84	268.37	48.47
SIN	116	11,962,553	5.27%	96.25%	9.44	288.51	267.97	20.53
JAL	109	10,068,299	4.43%	55.25%	9.69	301.39	263.21	38.18
VER	41	4,078,987	1.80%	99.70%	8.90	267.41	254.21	13.21
GTO	44	3,862,971	1.70%	50.81%	9.17	261.45	234.85	26.60
TAMPS	39	3,741,563	1.65%	97.90%	9.13	277.34	263.38	13.96
QROO	25	2,080,663	0.92%	90.98%	9.93	320.88	269.44	51.45
QRO	13	1,940,513	0.85%	90.07%	8.78	273.05	251.00	22.04
PUE	23	1,522,575	0.67%	89.21%	10.06	297.43	247.74	49.69
AGS	15	1,518,222	0.67%	0.67%	8.77	269.17	256.82	12.34
YUC	8	692,536	0.30%	100.00%	9.43	260.72	218.48	42.24
COAH	2	116,260	0.05%	9.21%	9.21	327.66	280.93	46.73
CHIH	1	66,142	0.03%	9.15%	9.36	300.00	277.00	23.00
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.14	252.99	38.15

3. Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

Rango Saldo Original (Udis)	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Origenación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
> 0 <= 25k]	4	73,992	0.03%	0.03%	9.50	240.00	195.38	44.62
> 25k <= 50k]	54	2,228,410	0.98%	1.01%	7.64	312.37	245.02	67.35
> 50k <= 75k]	349	21,356,278	9.41%	10.42%	9.64	309.41	261.18	48.23
> 75k <= 100k]	797	64,209,310	28.28%	38.70%	9.75	299.86	253.85	46.01
> 100k <= 125k]	275	28,420,026	12.52%	51.21%	9.51	284.68	251.69	32.99
> 125k <= 150k]	269	34,675,084	15.27%	66.48%	9.66	283.57	249.35	34.22
> 150k <= 175k]	219	33,708,047	14.84%	81.33%	9.53	283.00	251.42	31.59
> 175k <= 200k]	125	21,418,015	9.43%	90.76%	9.48	282.28	251.88	30.41
> 200k <= 225k]	56	11,082,740	4.88%	95.64%	9.59	289.49	255.00	34.49
> 225k <= 250k]	18	4,084,268	1.80%	97.44%	9.36	293.29	262.60	30.69
> 250k <= 275k]	11	2,767,715	1.22%	98.66%	9.37	284.09	255.01	29.08
> 275k <= 300k]	11	3,049,251	1.34%	100.00%	9.50	273.07	241.25	31.81
> 325k <= 350k]								
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.1	253.0	38.2

¹⁰ Es el resultado de la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

4. Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Rango Saldo Insoluto Actual (Udis)	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
[> 0 <= 25k]	16	237,513	0.10%	0.10%	9.69	268.09	211.07	57.02
[> 25k <= 50k]	98	4,153,744	1.83%	1.93%	8.50	299.61	237.69	61.92
[> 50k <= 75k]	438	28,220,726	12.43%	14.36%	9.69	304.71	255.67	49.04
[> 75k <= 100k]	746	63,376,933	27.91%	42.27%	9.72	297.22	253.17	44.04
[> 100k <= 125k]	263	29,179,815	12.85%	55.12%	9.52	285.51	252.69	32.82
[> 125k <= 150k]	247	33,793,671	14.88%	70.00%	9.65	284.15	250.49	33.66
[> 150k <= 175k]	245	39,661,148	17.47%	87.47%	9.50	283.99	252.31	31.67
[> 175k <= 200k]	58	10,688,510	4.71%	92.18%	9.52	283.65	255.86	27.79
[> 200k <= 225k]	48	10,298,637	4.54%	96.71%	9.62	296.32	261.76	34.56
[> 225k <= 250k]	11	2,613,974	1.15%	97.86%	9.35	278.50	248.88	29.61
[> 250k <= 275k]	11	2,866,390	1.26%	99.13%	9.26	283.61	258.95	24.65
[> 275k <= 300k]	7	1,982,078	0.87%	100.00%	9.49	274.59	241.92	32.66
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.14	252.99	38.15

5. Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Rango de Tasa de Interés	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
[>=6.0 < 6.5]	1	30,502	0.01%	0.01%	6.31	60.00	49.00	11.00
[>=6.5 < 7.0]	35	1,455,369	0.64%	0.65%	6.79	326.41	245.91	80.50
[>=7.0 < 7.5]	5	425,990	0.19%	0.84%	7.33	213.08	199.37	13.71
[>=7.5 < 8.0]	11	1,088,072	0.48%	1.32%	7.81	181.54	167.92	13.63
[>=8.0 < 8.5]	71	8,449,120	3.72%	5.04%	8.28	242.52	227.24	15.28
[>=8.5 < 9.0]	248	28,631,406	12.61%	17.65%	8.78	271.67	248.03	23.64
[>=9.0 < 9.5]	445	48,791,094	21.49%	39.14%	9.28	287.41	257.60	29.81
[>=9.5 < 10.0]	706	71,077,785	31.30%	70.44%	9.80	298.33	254.85	43.47
[>=10.0 < 10.5]	663	66,829,577	29.43%	99.87%	10.22	302.44	255.03	47.41
[>=10.5 < 11.0]	3	294,224	0.13%	100.00%	10.62	262.76	242.14	20.62
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.14	252.99	38.15

6. Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios

Plazo Original	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
[> 48 <= 60]	4	179,151	0.08%	0.08%	7.41	60.00	45.44	14.56
[> 108 <= 120]	25	2,372,582	1.04%	1.12%	8.57	120.00	96.80	23.20
[> 168 <= 180]	86	9,633,919	4.24%	5.37%	9.02	180.00	156.34	23.66
[> 228 <= 240]	347	33,717,598	14.85%	20.22%	9.38	240.00	201.21	38.79
[> 288 <= 300]	1,340	153,890,405	67.77%	87.99%	9.66	300.00	266.50	33.50
[> 348 <= 360]	386	27,279,483	12.01%	100.00%	9.78	360.00	289.82	70.18
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.14	252.99	38.15

7. Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios

Plazo Remanente	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
> 36 <= 48]	2	100,102	0.04%	0.04%	8.17	60.00	42.14	17.86
> 48 <= 60]	2	79,050	0.03%	0.08%	6.45	60.00	49.61	10.39
> 60 <= 72]	2	115,718	0.05%	0.13%	9.48	120.00	63.79	56.21
> 84 <= 96]	7	654,539	0.29%	0.42%	8.71	120.00	90.75	29.25
> 96 <= 108]	16	1,602,325	0.71%	1.12%	8.45	120.00	101.66	18.34
> 120 <= 132]	1	72,682	0.03%	1.16%	9.60	180.00	124.00	56.00
> 132 <= 144]	11	1,260,446	0.56%	1.71%	8.93	180.00	139.31	40.69
> 144 <= 156]	23	2,817,418	1.24%	2.95%	9.39	181.33	151.51	29.82
> 156 <= 168]	60	5,851,322	2.58%	5.53%	9.09	189.66	162.24	27.42
> 168 <= 180]	119	8,349,672	3.68%	9.21%	9.67	235.43	175.48	59.95
> 180 <= 192]	40	4,509,737	1.99%	11.19%	9.89	240.00	185.90	54.10
> 192 <= 204]	31	3,236,910	1.43%	12.62%	9.37	240.00	199.03	40.97
> 204 <= 216]	47	6,235,270	2.75%	15.36%	9.19	240.00	211.39	28.61
> 216 <= 228]	86	9,428,589	4.15%	19.52%	9.05	240.00	222.46	17.54
> 228 <= 240]	15	1,589,470	0.70%	20.22%	8.41	240.00	230.45	9.55
> 240 <= 252]	268	25,859,717	11.39%	31.60%	10.22	300.00	248.08	51.92
> 252 <= 264]	382	47,904,954	21.10%	52.70%	9.66	300.00	257.66	42.34
> 264 <= 276]	409	42,791,854	18.84%	71.55%	9.65	309.20	270.80	38.40
> 276 <= 288]	370	40,127,088	17.67%	89.22%	9.39	302.98	282.16	20.83
> 288 <= 300]	238	19,752,193	8.70%	97.92%	9.57	342.48	294.24	48.25
> 300 <= 312]	57	4,537,513	2.00%	99.91%	10.02	360.00	303.17	56.83
> 312 <= 324]	2	196,569	0.09%	100.00%	10.00	360.00	315.60	44.40
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.14	252.99	38.15

8. Importe del Crédito con respecto al Valor del Inmueble Original.

LTV Original	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
>.25 <=.30]	1	41,018	0.02%	0.02%	9.40	240.00	174.00	66.00
>.30 <=.35]	1	59,060	0.03%	0.04%	9.27	300.00	260.00	40.00
>.35 <=.40]	3	197,929	0.09%	0.13%	9.48	275.98	236.07	39.91
>.40 <=.45]	12	534,205	0.24%	0.37%	8.88	265.10	226.38	38.72
>.45 <=.50]	16	983,837	0.43%	0.80%	8.97	259.18	213.89	45.29
>.50 <=.55]	12	1,013,885	0.45%	1.25%	8.92	276.62	243.86	32.76
>.55 <=.60]	48	3,794,620	1.67%	2.92%	9.44	304.13	252.06	52.06
>.60 <=.65]	75	6,224,737	2.74%	5.66%	9.35	290.79	237.05	53.75
>.65 <=.70]	49	4,618,127	2.03%	7.69%	9.53	290.60	247.71	42.89
>.70 <=.75]	66	6,037,322	2.66%	10.35%	9.70	283.20	236.72	46.47
>.75 <=.80]	92	9,319,378	4.10%	14.46%	9.68	298.56	253.65	44.92
>.80 <=.85]	193	21,643,293	9.53%	23.99%	9.77	295.66	249.87	45.79
>.85 <=.90]	1,620	172,605,726	76.01%	100.00%	9.59	290.56	255.04	35.52
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.1	253.0	38.2

9. Créditos morosos – Número de Días

Días de Morosidad	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
Current	2,081	215,183,526	94.76%	94.76%	9.59	291.14	252.70	38.44
> 0 <= 30]	75	8,248,351	3.63%	98.40%	9.57	290.27	256.77	33.50
> 30 <= 60]	32	3,641,261	1.60%	100.00%	9.57	292.79	261.36	31.43
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.1	253.0	38.2

10. Servicio de la Deuda en Ingresos

Deuda a Ingreso	# Créditos	Saldo Insoluto Actual (UDIS's)	Saldo Insoluto Actual %	Saldo Insoluto Actual Acumulado %	Tasa de Interés Promedio	Plazo Originación Promedio	Plazo Remanente Promedio	Antigüedad Promedio
[>.01 <=.05]	43	4,957,841	2.18%	2.18%	9.33	274.73	249.41	25.32
[>.05 <=.10]	160	17,632,497	7.77%	9.95%	9.52	281.27	249.62	31.65
[>.10 <=.15]	514	54,127,027	23.84%	33.79%	9.53	289.49	251.53	37.97
[>.15 <=.20]	741	76,361,949	33.63%	67.41%	9.59	291.94	253.00	38.94
[>.20 <=.25]	702	71,753,090	31.60%	99.01%	9.68	294.64	254.89	39.74
[>.25 <=.30]	28	2,240,734	0.99%	100.00%	9.77	305.48	261.25	44.24
Total	2,188	227,073,138			9.59	291.1	253.0	38.2

III.2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad, entre los que se encuentran los siguientes criterios.

a) Naturaleza de los Créditos Hipotecarios:

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

b) Deudores Hipotecarios:

El perfil de los acreditados bajo los Créditos Hipotecarios es el de personas físicas, con capacidad legal para contratar, con solvencia moral y económica, que reúnan los requisitos establecidos por Patrimonio. El solicitante es el titular de la solicitud de crédito y debe cubrir todos los requisitos indicados por Patrimonio y el co-acreditado participa para complementar los ingresos requeridos para el crédito. El co-acreditado debe cumplir con las condiciones mínimas que el acreditado e identificarse como tal en el título de propiedad y debe ser exclusivamente el cónyuge del solicitante. La edad del solicitante debe ser de entre 21 a 66 años al momento de la firma del crédito, ya sea de nacionalidad mexicana o extranjera siempre y cuando cumpla con los requisitos que se requieren para la adquisición de bienes inmuebles en la República Mexicana. El solicitante debió haber comprobado residencia por un periodo determinado en la plaza donde adquirió el inmueble. La ocupación del solicitante puede ser de empleado público, por rentas, economía informal, empleado privado, negocio propio, servicios profesionales, inversionista, comisionista u otros. El estado civil del solicitante podrá ser indistinto (casado o soltero). Todos los solicitantes de crédito, deberán contar con un buen historial de crédito, mismo que se obtendrá al inicio del trámite de la solicitud, a través de la investigación de buró de crédito. Demostrando un comportamiento de pago constante anteriores a la solicitud y en apego a los criterios de calificación establecidos por el buró de crédito. Los solicitantes deberán sufragar con sus recursos la diferencia entre el valor efectivo de venta de la vivienda, subsidio y el monto de crédito solicitado, además de contar con el monto suficiente para cubrir los gastos de escrituración y de operación del crédito. Ingreso mínimo requerido: cuatro veces el pago mensual incluyendo el pago de seguro de vida y daños. Se podrá considerar como ingreso total, el ingreso conyugal, adicionando los ingresos del cónyuge hasta por el 100% de sus ingresos totales libres de impuestos.

Cuando la fuente de ingresos que manifieste el solicitante provenga de una relación laboral establecida bajo contrato con un solo patrón, ésta se comprobará mediante documento expedido por el patrón, en donde se indique, nombre, puesto, sueldo y antigüedad en el empleo, acompañado por los recibos de nomina de los últimos tres (3) meses. Cuando los ingresos que se perciban provengan de honorarios por servicios profesionales, estos deberán comprobarse presentando la declaración del impuesto sobre la renta del ejercicio anual anterior y los pagos provisionales efectuados (trimestrales, mensuales) por el ejercicio actual, que reflejen los ingresos manifestados, las declaraciones deben estar a nombre del solicitante y selladas por la oficina o institución donde fueron presentadas. Cuando los ingresos provengan de actividades consideradas economía informal, es decir, aquellas en las cuales el solicitante no cotiza para ninguna de las instituciones de seguridad social (Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y de Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), podrán incorporarse a los programas de ahorro establecidos por Patrimonio, debiendo comprobar su actividad mediante la presentación carta elaborada por el propio solicitante, que indique la actividad a la que se dedica, antigüedad en la misma e ingreso mensual que percibe de información (permisos, licencias, cuotas a las autoridades o gremio al cual se encuentren afiliados).

c) Requisitos de originación:

Los Créditos Hipotecarios, en la fecha de su otorgamiento, deberán de cumplir con los requisitos de originación establecidos por la SHF o Patrimonio, según sea el caso.

d) Estado:

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

III.3 Características de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios se derivan de los programas de FOVI y la SHF para viviendas con valor de mercado desde 45,000 hasta 350,000 UDIS. El producto hipotecario consiste en un crédito con garantía hipotecaria denominado en UDIS que se cuenta con cobertura que permite que los pagos en SMGDF se conviertan en UDIS, con un plazo fijo de hasta 30 años, dependiendo del producto hipotecarios sobre las viviendas que con esos créditos han sido adquiridas por cada uno de los Deudores Hipotecarios finales.

Las políticas de Patrimonio para otorgar los créditos individuales se basan en las condiciones generales de financiamiento de FOVI y la SHF, quienes establecen los perfiles de los clientes que pueden resultar factibles a la autorización y el valor de las casas que tienen derecho a financiamiento. Patrimonio, con base en su experiencia, ha ido actualizando y perfeccionando sus políticas de otorgamiento de créditos con el fin de obtener una cartera de mejor calidad.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran distribuidos geográficamente por la ubicación de la garantía en 11 estados de la Republica Mexicana.

La firma Freyssinier Morín S.C. realizó, a solicitud de Patrimonio, un muestreo respecto del grado de cumplimiento de los Créditos Hipotecarios con los criterios de elegibilidad anteriormente descritos. Dicha revisión confirmó que los criterios de elegibilidad se cumplieron en todos aquellos Créditos Hipotecarios que fueron materia del muestreo.

IV. ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA

IV.1. El Administrador

El Administrador será el encargado de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. (“*Ver Extracto del Contrato de Administración*”)

El Administrador llevará a cabo sus funciones de acuerdo a políticas y procedimientos que aseguren la calidad de la administración y procesos de cobranza eficientes.

El Administrador es una empresa que contribuye al desarrollo del sector financiero cuya actividad principal consiste en ofrecer créditos hipotecarios de interés social con recursos proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal, así como colocaciones en el mercado de valores y líneas de crédito, para financiar a promotores de vivienda para la construcción de las mismas y su posterior individualización, con lo que atiende a un sector prioritario para el progreso económico y social el país.

El Administrador mantiene una estricta política de cobranza, la cual tiene como objetivo tener un estrecho acercamiento con los acreditados. Los estados de cuenta y fichas de depósito se entregan personalmente en el domicilio de los acreditados a través de personal que labora con el Administrador. Los pagos se realizan en sucursales bancarias de las instituciones de crédito con quien se tiene convenio. Una vez que llega la fecha límite de pago se lleva a cabo un proceso, mediante el cual diariamente se da un seguimiento a los pagos y los créditos pendientes. Se utiliza como primera instancia una llamada vía telefónica, para conocer los motivos del retraso por parte del acreditado, buscando el compromiso del mismo de efectuar lo antes posible la liquidación de la mensualidad adeudada. En esta primera instancia se realizan hasta cinco llamadas por acreditado en mora en un periodo de un mes. El Administrador atiende a los clientes en su propia plaza, lo cual se considera estratégico, ya que esto ha permitido que además del contacto telefónico, se realicen visitas a domicilio para conocer personalmente los motivos que originaron el retraso en el pago de una mensualidad.

V. DESCRIPCIÓN DE AMBAC

La información que aparece en esta sección ha sido preparada por Ambac Assurance Corporation, y no ha sido verificada, de forma independiente ni por el Emisor ni por el Agente Colocador. Asimismo, ni el Emisor, ni el Agente Colocador, ni el Fiduciario asumen algún tipo de responsabilidad por la veracidad, integridad o aplicabilidad de dicha información.

General

Ambac Assurance Corporation ("**Ambac**"), es una empresa líder de garantía financiera que se dedica principalmente a asegurar obligaciones municipales y financieras estructuradas y es la sucesora de la compañía de seguros de bonos municipales más antigua, la cual emitió la primera póliza de seguros de bonos municipales en 1971. Ambac fue constituida en el Estado de Wisconsin, EE.UU. como una sociedad de responsabilidad limitada el 25 de febrero de 1970. Ambac conserva sus oficinas centrales ubicadas en One State Street Plaza, New York, NY 1004, USA. Ambac es en su totalidad una empresa subsidiaria de Ambac Financial Group, Inc. ("**Ambac Financial Group**") una sociedad tenedora de acciones que proporciona servicios financieros y seguros de garantía financiera a clientes públicos y privados de todo el mundo.

El seguro de garantía financiera que Ambac emite tanto en los mercados primarios como secundarios asegura el pago de capital e interés sobre la obligación asegurada. En el caso de un incumplimiento sobre la obligación asegurada, los pagos sujetos a la póliza de seguro no podrán acelerarse sin el consentimiento de Ambac. Ambac asegura principalmente obligaciones de reciente emisión y busca mantener una cartera diversificada distribuyendo su riesgo por diferentes criterios, incluyendo tamaño de emisión, tipo de bono, área geográfica y emisor. Al 31 de marzo de 2007, el valor nominal neto insoluto y las garantías netas vigentes de Ambac ascendían a \$ 530.5 billones de dólares y \$ 818.9 billones de dólares, respectivamente.

A Ambac le han asignado calificaciones de fortaleza financiera triple A Moody's Investors Service ("**Moody's US**"), Standard & Poor's Credit Markets Services ("**S&P US**") y Fitch ("**Fitch US**") Estas calificaciones son una parte esencial de la capacidad de Ambac para proporcionar seguros de garantía financiera. Véase "Agencias Calificadoras" más adelante.

Ambac Assurance es propietaria en su totalidad de nueve subsidiarias: Ambac Assurance UK Limited, una compañía de seguros autorizada del Reino Unido, Ambac Credit Products, LLC, Ambac Capital Services, LLC, Ambac Credit Products Limited y Ambac Financial Services, LLC, compañías de derivados, Ambac Private Holdings, LLC, una compañía que posee e invierte en valores, Ambac Japan Co., Ltd., una compañía japonesa de servicios que comercializa garantías financieras en Japón, y Connie Lee Holdings, Inc., una sociedad de cartera de valores de Connie Lee Insurance Company ("**Connie Lee**"). Ambac adquirió Connie Lee en diciembre de 1997. No se espera que Connie Lee – una compañía de seguros de garantía financiera con calificación de triple A que avalaba bonos emitidos principalmente para proyectos de infraestructura de escuelas y hospitales – lleve a cabo algún nuevo negocio.

Perspectiva General de la Industria de Garantía Financiera

Por lo general, el seguro de garantía financiera garantiza al titular de la obligación subyacente el pago oportuno de capital e interés sobre dicha obligación de conformidad con el programa de pago original de dicha obligación. Consiguientemente, en el caso de un incumplimiento sobre la obligación asegurada, los pagos sujetos a la póliza de seguros no podrán ser acelerados por el tenedor de la póliza sin el consentimiento de Ambac.

El seguro de garantía financiera suministra una forma de mejora del crédito que beneficia tanto al emisor como al inversionista. Los emisores se benefician debido a que sus valores por lo general se venden con una mayor calificación crediticia que los valores vendidos independientemente, generando ahorros en el costo de intereses y mayor comerciabilidad. Además, para financiamientos complejos y obligaciones de emisoras que son escasamente conocidas por los inversionistas, las obligaciones aseguradas reciben mayor aceptación del mercado que otras

obligaciones. Los inversionistas se benefician con una mayor comerciabilidad y con una reducción en el riesgo de pérdida asociado con el incumplimiento de una emisora.

Obligaciones Financieras Estructuradas

El seguro sobre obligaciones financieras estructuradas o sobre obligaciones respaldadas por activos se emite normalmente en relación con operaciones en las cuales los valores emitidos están garantizados o son pagaderos por una serie de activos específicos (pool) que posee un flujo de efectivo o valor de mercado determinado y que es manejado por una sociedad emisora de objeto específico. Mientras que la mayoría de las obligaciones financieras estructuradas son garantizadas por *pools* de activos o representan intereses en éstos, las garantías financieras (*monoliners*) también han garantizado obligaciones respaldadas por uno o pocos activos.

Obligaciones Financieras Públicas

Las obligaciones financieras públicas y los bonos financieros públicos incluyen bonos, pagarés y demás comprobantes de deuda gravables y no gravables emitidos por estados, subdivisiones políticas (ciudades, condados, municipios y pueblos), distritos de servicios de agua, alcantarillado y demás distritos de servicios públicos, instituciones de educación superior, hospitales, agencias de transporte y vivienda y demás agencias similares. Las obligaciones financieras públicas se encuentran respaldadas por el departamento de hacienda del emisor o por la capacidad del emisor u obligado subyacente para cobrar cuotas o valuaciones por ciertos proyectos o servicios públicos. Se entiende que cuando aquí se mencione “bonos financieros públicos” y “obligaciones financieras públicas” se hará con referencia a obligaciones en deuda de estados, municipios y demás subdivisiones políticas de los Estados Unidos de América.

Obligaciones Financieras Internacionales

En países distintos a los Estados Unidos de América, emisores de obligaciones financieras estructuradas y de obligaciones respaldadas por activos, empresas de servicios públicos, emisores soberanos y sub-soberanos, y demás emisores, están usando cada vez más productos de garantía financiera, especialmente en mercados de toda Europa Occidental. Varias tendencias importantes en los mercados internacionales han contribuido a esta expansión. En el Reino Unido, Australia y en otros países, los esfuerzos de privatización en curso han cambiado la carga de financiar de los gobiernos a los mercados de capitales públicos y privados, donde los inversionistas pueden buscar la seguridad de productos de garantía financiera. En Europa, Australia, Japón y en los mercados emergentes, existe un interés creciente en bursatilizaciones respaldadas por activos.

Seguros Otorgados

Ambac vende la mayor parte de sus seguros dentro del mercado de nuevas emisiones de bonos estadounidense. Durante el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2007, Ambac aseguró un monto nominal bruto de \$31.5 billones de dólares, de los cuales \$ 13.9 billones de dólares, o el 44%, estaba relacionado con bonos financieros públicos. Aproximadamente \$15.1 billones de dólares, o el 48% del valor nominal bruto asegurado durante el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2007, representó una exposición al riesgo financiero estructurado interno (EE.UU.). Aproximadamente \$2.5 billones de dólares, o el 8% del valor nominal bruto asegurado durante el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2007, representó una exposición al riesgo internacional. Durante el año que concluyó el 31 de diciembre de 2006, Ambac garantizó un monto nominal bruto de \$ 124.5 billones de dólares, de los cuales \$ 43.1 billones de dólares, o bien el 35% estaba relacionado con bonos financieros públicos. Aproximadamente \$ 62.4 billones de dólares, o el 50% del valor nominal bruto asegurado durante el año que concluyó el 31 de diciembre de 2006, representó una exposición al riesgo financiero estructurado interno (EE.UU.). Aproximadamente \$ 19.0 billones de dólares, o el 15% del valor nominal bruto asegurado durante el año que concluyó el 31 de diciembre de 2006, representó una exposición al riesgo internacional.

Reaseguro

Las leyes y normas estatales de seguros de EE.UU. (así como las agencias calificadoras) imponen requerimientos mínimos de capital a las compañías de garantía financiera, limitando la cantidad total de seguros que puede ser otorgada y la magnitud máxima de cualquier exposición a riesgo que pueda asumirse. Dichas compañías pueden usar reaseguros para diversificar el riesgo, incrementar la capacidad de suscripción, reducir necesidades de capital adicional, estabilizar los rendimientos de los accionistas y fortalecer índices financieros. Véase “Cuestiones Regulatorias de Seguros” más adelante.

Como una compañía principalmente aseguradora, Ambac está obligada a cumplir las obligaciones adquiridas con sus asegurados, independientemente de si sus reaseguradoras cumplen o no con sus obligaciones adquiridas bajo los diversos contratos de reaseguro celebrados con Ambac. Por tradición, Ambac ha celebrado contratos de reaseguros a prorrata con varias reaseguradoras que mantienen un programa de reaseguros en combinación, conocido como tratado de reaseguros. Desde 1997, Ambac dejó de otorgar los reaseguros estipulados por estos contratos, excepto por pólizas emitidas bajo estos programas antes del 31 de diciembre de 1996.

Ambac ha celebrado contratos de bonos financieros públicos y contratos de reaseguro facultativos financieros estructurados e internacionales. Estos contratos permiten a Ambac reducir riesgos importantes, administrar su cartera de seguros por tipo de bono y distribución geográfica, y proporcionar capacidad adicional para emisores frecuentes de bonos municipales. Bajo estos contratos, parte de los intereses y obligaciones de Ambac son cedidos por cada emisión. Se retiene una comisión para sufragar los gastos de suscripción de Ambac.

Al 31 de marzo de 2007, Ambac había retenido aproximadamente 90% de sus seguros brutos vigentes cuya cantidad ascendía a \$ 911.0 billones de dólares y había cedido aproximadamente 10% a sus reaseguradoras de tratado y facultativas. Al 31 de diciembre de 2006, Ambac había retenido aproximadamente 90% de sus seguros brutos vigentes cuya cantidad ascendía a \$ 887.4 billones de dólares y había cedido aproximadamente 10% a sus reaseguradoras de tratado y facultativas.

Agencias Calificadoras

Moody's US, S&P US y Fitch US revisan periódicamente la condición comercial y financiera de Ambac y de otras compañías que proporcionan seguros de garantía financiera. Las revisiones de las agencias calificadoras se centran en las políticas y procedimientos de suscripción de Ambac y en la calidad de sus obligaciones aseguradas. Con frecuencia, las agencias calificadoras llevan a cabo valuaciones de los créditos garantizados por Ambac para confirmar que la misma sigue cumpliendo con los criterios de distribución de capital considerados como necesarios en particular por la agencia calificadora para mantener las calificaciones de fortaleza financiera triple A de Ambac. Sin embargo, una calificación impuesta por Moody's US, S&P US o Fitch US, no es una “calificación de mercado” o una recomendación para comprar, mantener o vender ningún valor. La capacidad de Ambac para atraer nuevos negocios o para competir con otros garantes financieros clasificados como triple A, así como sus resultados operativos y su condición financiera, serían considerable y adversamente afectados por cualquier reducción en sus calificaciones de fortaleza financiera.

Cuestiones Regulatorias de Seguros

Ley General Ambac está autorizada para operar como una compañía de seguros en los 50 estados de los Estados Unidos de América, en el Distrito de Columbia, en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en el Territorio de Guam y en las Islas Vírgenes de los Estados Unidos de América. Está sujeta a las leyes y normas de seguros del Estado de Wisconsin, estado en que fue constituida, y a las leyes y normas de seguros de otros estados en los cuales ésta se encuentre autorizada a hacer negocios, en especial en el Estado de Nueva York, que tiene una amplia ley de seguros de garantía financiera. Estas leyes y normas, además del nivel de la autoridad de supervisión que puede ejercerse por varios de los departamentos estatales de seguros, varían por

jurisdicción, pero en general obligan a las compañías de seguros a mantener ciertas normativas mínimas de gestión comercial y solvencia, a cumplir con ciertas pruebas financieras, incluyendo límites únicos de riesgo y niveles mínimos de superávit y de reserva de los asegurados, a presentar ciertos informes a las autoridades reguladoras, incluyendo información relacionada con su estructura de capital, propiedad y condición financiera, y a solicitar autorización previa de ciertos cambios en el control de aseguradoras nacionales, de sus empresas matrices directas e indirectas y del pago de ciertos dividendos y distribuciones. Además, estas leyes y normas requieren que haya autorización para ciertas transferencias intercorporativas de activos y para ciertas operaciones entre aseguradoras y sus empresas matrices, directas e indirectas, y sus afiliadas, y por lo general requieren que las condiciones de dichas operaciones no sean menos favorables que las condiciones que podrían resultar de operaciones entre partes que negocien en buena fe.

Ambac está obligada a presentar estados financieros estatutarios, tanto trimestral como anualmente, en cada jurisdicción en la cual está autorizada, y está sujeta a límites de riesgo individuales y totales y a otras restricciones estatutarias en relación con el tipo de calidad de las inversiones y con la clasificación y uso de los formularios de póliza y tasas de prima. Además, las cuentas y operaciones de Ambac están sujetas a una inspección periódica realizada por el Comisionado de seguros para el Estado de Wisconsin y por otras autoridades reguladoras estatales de seguros.

Inversiones y Política de Inversión

Al 31 de marzo de 2007, la cartera de inversión de Ambac tenía un valor razonable de \$10.3 billones de dólares y un costo amortizado total de \$ 10.1 billones de dólares. Al 31 de diciembre de 2006, la cartera de inversión de Ambac tenía un valor razonable de \$ 10.1 billones de dólares y un costo amortizado total de \$ 9.9 billones de dólares. La política de inversión establecida por la Junta Directiva para las inversiones de Ambac, está diseñada para lograr diversificación de la cartera. La política de inversión de Ambac sólo permite inversión en títulos valores de renta fija con categoría investment grade o aptos para la inversión, consecuente con su meta para lograr el más alto rendimiento a largo plazo, posterior al pago de impuestos.

Capitalización

La siguiente tabla expone la capitalización consolidada de Ambac y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2007, al 31 de diciembre de 2006, y al 31 de diciembre de 2005, con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en EE.UU.

TABLA DE CAPITALIZACIÓN CONSOLIDADA

(En millones de Dólares)

	31 de marzo de 2007	31 de diciembre de 2006	31 de diciembre de 2005
	(no auditados)		
Deuda de largo plazo	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>
Capital de los Accionistas			
Capital Común.....	82	82	82
Capital adicional pagado	1,532	1,509	1,453
Otras utilidades globales acumuladas	134	142	137
Utilidades retenidas	<u>5,434</u>	<u>5,259</u>	<u>4,510</u>
Capital total de los accionistas	<u>\$7,182</u>	<u>\$6,992</u>	<u>\$6,182</u>

No ha habido cambio material adverso alguno en la capitalización de Ambac y sus subsidiarias del 31 de marzo de 2007 a la fecha del presente Suplemento.

Información Disponible

Ambac Financial Group está sujeto a los requerimientos de información de la ley del Mercado de Valores de los EE.UU. (Exchange Act), y de acuerdo con ésta presenta informes, material informativo para asambleas y demás información a la Comisión del Mercado de Valores (SEC, por sus siglas en inglés). Dichos informes, material informativo para asambleas y demás información podrán ser inspeccionados y fotocopiados en el centro de información al público que tiene la SEC en 450 fifth Street, N.W., Washington D.F. 20549 y en las oficinas regionales de la SEC en 233 Broadway, New York, New York 10279 y en Northwestern Atrium Center, 500 West Madison Street, Suite 1400, Chicago, Illinois 60661. Las copias de dicho material podrán obtenerse de la sección de información al público de la SEC localizada en 450 Fifth Street, N.W., Washington D.F. 20549 con las tarifas establecidas. Además, el material mencionado anteriormente también podrá ser inspeccionado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Nueva York (“**NYSE**”) localizadas en 20 Broad Street, New York, New York 10005. Las Acciones Ordinarias de Ambac Financial Group cotizan en NYSE.

Las copias de los estados financieros auditados de Ambac preparados conforme a las prácticas contables preescritas o autorizadas por el departamento del Estado de Wisconsin del Comisionado de Seguros se encuentran disponibles en las oficinas de Ambac. El domicilio de las oficinas administrativas de Ambac es One State Street Plaza, 19th Floor, New York, New York 10004 el número de teléfono (212) 668-0340.

Los estados financieros consolidados de Ambac Assurance Corporation y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2006 y 2005, y por cada año del periodo de tres años que concluyó el 31 de diciembre de 2006 fueron auditados por KPMG LLP.

Consejeros de Ambac

La siguiente es la información de todos los consejeros de Ambac; nombre, domicilio de oficina o de casa y descripción de las actividades principales realizadas fuera del grupo de Ambac Financial Group, Inc., pero que son importantes con respecto del grupo de Ambac Financial Group, Inc.:

Nombre	Domicilio de Oficina o Casa	Actividades Principales
Robert Genader	J. Ambac Financial Group, Inc. One State Street plaza New York, NW 10004	Presidente del consejo de Administración y Director General de Ambac Financial Group, Inc. y de Ambac Assurance Corporation.
Michael Callen	A. Avalon Aarhus & Associates, LLC 10901 Riverwood Drive Potomac, MD 20854	Consejero no ejecutivo; Presidente de Avalon Argus & Associates, LLC desde abril de 1996; Consejero de Interinvest Corporation of New York y de Interinvest Bancshares Corporation.
Jill Considine	M. The Depository Trust & Clearing Corporation 55 Water Street New York, NY 10041	Consejera no ejecutiva; Presidenta y Directora General de The Depository Trust Company y de The Depository Trust & Clearing Corporation; consejera de Atlantic Mutual Insurance Companies, de The Interpublic Group of Companies, Inc. y del Banco de la Reserva Federal de Nueva York.
Philip Duff	108 John St. Greenwich, CT 06831	Director no ejecutivo, Presidente y Director General de Robson Ventures LLC
W. Grant Gregory	Gregory & Hoenemeyer, Inc. Two Greenwich Plaza Greenwich, CT 06830	Presidente y consejero no ejecutivo; Presidente de Gregory Hoenemeyer, Inc., Consejero de Double Click Inc.
Thomas Theobald	C. 8 sound Shore Drive Suite 285 Greenwich, CT 06830	Consejero no ejecutivo; Presidente de la Junta Directiva de Columbia Mutual Funds; Director de Anixter International, de Jones Lang LaSalle Incorporated, y de Ventas, Inc.
Laura Unger	S. 3308 N. Street, N.W. Washington, D.C. 20007	Consejero no ejecutivo; ex Presidenta de la SEC; Consejera de Borland Software Corporation y MBNA.
Henry Wallace	D.G. 15543 Monterosso Lane Unit 201 Naples, Florida 34110	Consejero no ejecutivo; ex Vicepresidente y Director de Finanzas de Ford Motor Company; Consejero de Diebold, Inc. y de Hayes Lemmerz International, Inc.

VI. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO DE GARANTÍA FINANCIERA Y LA PÓLIZA

En la Fecha de Cierre, el Fiduciario y Ambac celebraron el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y Ambac emitió la Póliza a favor del Fiduciario. A continuación se describen algunos de los términos de dichos instrumentos. La descripción que se contiene a continuación no es una descripción exhaustiva de los mismos. Se recomienda a los Tenedores leer los términos completos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza. Las versiones en inglés y sus traducciones al español se adjuntan al presente Suplemento. Al revisar el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, los Tenedores deben considerar que las versiones en inglés serán las que se suscribirán y que regirán los derechos y obligaciones del Fiduciario y de Ambac. La traducción al español no tendrá ningún valor al determinar los derechos u obligaciones derivados de dichos documentos, por lo que se adjuntan sólo para fines informativos.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza, Ambac ha otorgado un seguro de garantía financiera al Fiduciario mediante el cual Ambac se obliga de manera incondicional e irrevocable a pagar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del Fiduciario, los recursos necesarios para hacer frente al 100% (cien por ciento) de las obligaciones de pago de interés en cada Fecha de Pago, y del saldo insoluto de principal en la Fecha de Vencimiento, derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para el caso en que no existan recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos.

a) *Monto Máximo Asegurado*

El monto máximo asegurado bajo el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza será equivalente, en cada fecha de cálculo, a la suma de (a) 223,997,600 (doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIs o su equivalente en pesos, y (b) el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha fecha.

b) *Pago de Cantidades Aseguradas*

En caso de que (i) en alguna Fecha de Pago no existan fondos suficientes en el Fideicomiso para cubrir el Monto de Pago de Interés conforme a los términos del Fideicomiso; o (ii) en la Fecha de Vencimiento no existan fondos suficientes en el Fideicomiso para cubrir el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a los términos del Fideicomiso, Ambac pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del Fiduciario, las cantidades faltantes para hacer frente a dichos pagos, en la fecha que ocurra después entre (x) la Fecha de Pago que corresponda o la Fecha de Vencimiento, y (z) el quinto Día Hábil a partir de la recepción por parte de Ambac de una notificación realizada por el Fiduciario en los términos previstos en Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, solicitando el pago de las cantidades faltantes.

La Póliza no cubre faltantes, que en su caso existan, atribuibles a la responsabilidad del Fiduciario de retener impuestos, pagos de intereses moratorios o penas convencionales, en su caso (incluyendo intereses y penas en relación con cualquiera de dichas responsabilidades). La Póliza no asegura contra la pérdida de prepago o pago anticipado alguno que en cualquier momento sea exigible respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo a opción de Ambac, ni en contra de riesgo alguno distinto del No Pago (según dicho término se define en la Póliza) incluyendo el incumplimiento del Fiduciario de hacer pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los Montos Asegurados (incluyendo, sin limitación, la falta de transferencia de fondos depositados en la Cuenta de Pago Ambac a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Una vez que el Pago de los Montos Asegurados hayan sido realizados al Fiduciario o en el Cuenta de Pago Ambac, Ambac no tendrá responsabilidad adicional alguna respecto del Monto Asegurado.

c) *Pago de la Prima*

Como contraprestación por la emisión de la Póliza, el Fiduciario pagará a Ambac, de forma mensual, en cada Fecha de Pago, una prima anualizada sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los pagos de primas que efectúe el Fiduciario a Ambac de conformidad con el Contrato de Garantía Financiera se harán (i) de conformidad con, y en el orden de prioridad establecido en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

d) *Legislación aplicable y jurisdicción*

El Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza están regidos conforme a la legislación aplicable del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.

El Fiduciario, Patrimonio y Ambac se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.

EL SEGURO DE GARANTÍA FINANCIERA PROVISTO POR LA PÓLIZA NO ESTÁ CUBIERTO POR EL FONDO DE GARANTÍA DE SEGURO DE PROPIEDAD/RIESGO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 76 DE LA LEY DE SEGUROS DE NUEVA YORK.

VII. DESCRIPCIÓN DE LA COBERTURA SHF

Bajo los términos de la Cobertura SHF, la Sociedad Hipotecaria Federal se obligará a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el SMGDF y el valor de la UDI con respecto de todos los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Como contraprestación por sus obligaciones bajo la Cobertura SHF, la Sociedad Hipotecaria Federal tiene derecho a recibir del Fiduciario una comisión de Cobertura SHF, misma que será igual al monto de todas las comisiones por la Cobertura de Pagos en SMGDF que paguen los Deudores Hipotecarios.

Por lo anterior, todas las cantidades que el Fiduciario estaría obligado a abonar a los saldos de los Créditos Hipotecarios de conformidad con la Cobertura de Pagos en SMGDF le serán pagadas por la Sociedad Hipotecaria Federal al amparo de la Cobertura SHF.

Patrimonio, en su carácter de Administrador, llevará a cabo la cobranza de las comisiones por la Cobertura de Pagos en SMGDF correspondientes a los Créditos Hipotecarios, y efectuará, por cuenta del Fiduciario, el pago (por la misma cantidad) de la comisión de la Cobertura SHF directamente a la Sociedad Hipotecaria Federal.

En caso de que, bajo los términos de la Cobertura SHF, corresponda a la Sociedad Hipotecaria Federal efectuar algún pago al Fiduciario bajo la Cobertura SHF, el monto del pago podrá ser compensado de las cantidades que la Sociedad Hipotecaria Federal tiene derecho a recibir por concepto de la comisión por la Cobertura SHF. En ese caso, Patrimonio, en su carácter de Administrador, depositará en la Cuenta General el monto recibido por concepto de las comisiones de Cobertura de Pagos en SMGDF que fueron objeto de la compensación junto con toda la Cobranza.

Si la Sociedad Hipotecaria Federal tiene que pagar alguna cantidad adicional (más allá de los montos compensados) efectuará su pago directamente al Fiduciario mediante transferencia a la Cuenta General a más tardar el día primero de cada mes calendario.

La Cobertura SHF puede darse por terminada anticipadamente en caso de que el Fiduciario no realice el pago total de las comisiones correspondientes durante dos meses consecutivos, o bien, si Patrimonio, en su carácter de Administrador, deja de estar registrado ante el FOVI o SHF y el Fiduciario no sustituya a dicho Administrador en un plazo determinado.

VIII. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Anual, conforme a lo que se señala a continuación.

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP \left[\frac{TB}{360} * Ni \right]$$

En donde:

IDi= Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago

SIP= Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Período de Intereses respectivo

TB= 3.92%

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

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará a partir de su Fecha de Emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas y serán pagaderos en moneda nacional.

Los intereses serán pagaderos en UDIs o su equivalente en Moneda Nacional, aplicando el valor de la UDI del día en el que se hace el cálculo correspondiente. El Representante Común, dos Días Hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. 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.

IX. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que se obtengan con motivo de la colocación de la Emisión, mismos que ascienden aproximadamente a la cantidad de \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional), serán entregados al Fideicomitente, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso:

“Cuarta.- ... “ (b) Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión y transmisión de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir (i) la cantidad prevista en el Contrato de Cesión, con la que se pagará a SHF y/o FOVI, el Monto de Liberación SHF (según dicho término se define más adelante), conforme a lo previsto en el inciso (c) siguiente, y (ii) la Constancia”...

X. PLAN DE DISTRIBUCIÓN, POSIBLES ADQUIRENTES

La segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios contempla la participación de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Intermediario Colocador. Con ese carácter ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

Con tres Días Hábiles de anticipación a la Fecha de la segunda emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora, a través del Intermediario Colocador, enviará al público en general, vía EMISNET, para su publicación en la sección "Empresas Emisoras", en el apartado "Eventos Relevantes" de la página de Internet de la BMV, el aviso de convocatoria en el que conste las características de la Subasta y términos generales para la participación de la Subasta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

El Intermediario Colocador podrá firmar contratos de subcolocación con otras Casas de Bolsa y/o Bancos con el fin de formar un Sindicato Colocador.

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

El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como el registro en la BMV, se realizará dos Días Hábiles posteriores a la Fecha de Subasta.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y sus afiliadas mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con Patrimonio, les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). El Intermediario Colocador no tiene conflicto de interés alguno con Patrimonio respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Hasta donde Patrimonio y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, ningún funcionario o empleado de Patrimonio o del Fiduciario pretenden adquirir o suscribir Certificados Bursátiles Fiduciarios, asimismo, no se tiene conocimiento de ningún inversionista o grupo de inversionistas que pretendan adquirir más del 5% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión.

Características de la Subasta:

Sistema de Subastas:	Sistema SIPO.
Horario de Recepción de Posturas (Cierre del libro):	Entre las 10:00 hrs. y hasta las 11:00 hrs. el día de la Subasta.
Fecha de la Subasta:	19 de junio de 2007
Fecha de Publicación de los Resultados	19 de junio de 2007

de la Subasta:

Fecha de Publicación del Aviso de 20 de junio de 2007

Colocación

Fecha límite para la recepción de 19 de junio de 2007

posturas:

Monto Máximo de Colocación: Hasta 223,997,600 (doscientos veintitrés millones novecientos noventa y siete mil seiscientas) UDIS

Lugar para Recepción de Posturas: Act. Roberto Medellín No. 800 5 piso Norte. México, D.F.

Monto Mínimo de cada Postura: 25,000 (veinticinco mil UDIS 00/100)

Monto Máximo de cada Postura: 223,997,600 UDIS

Número máximo de posturas a ser presentadas por cada inversionista: Indefinidas

Múltiplos para presentar en porcentaje de las posturas respecto del monto asignado: 100.00 (cien UDIS)

Número de decimales para recepción de posturas hasta: 2 (dos) decimales

Tipo de Subasta: Tasa Única

Tipo de Asignación: Prorrata en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.

Información Disponible al Emisor durante la Subasta: Tasas para el Emisor y Postor

Teléfono de la sala de subastas: 2226 6082 / 2226 6206 / 2226 6566

Teléfono de la Fuerza de Ventas de 1226 3177

Inversionistas Institucionales del Intermediario Colocador:

Proceso de Subasta Pública para la Adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El mecanismo de recepción de posturas y operación de la subasta cuenta con las siguientes características y tendrá la siguiente mecánica:

- a) El Emisor enviará con tres Días Hábiles de anticipación a la Fecha de la Segunda emisión al público en general, vía el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET"), para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" de la página de Internet de la BMV; la convocatoria de la subasta (la "Convocatoria") en la que consten las características de la misma, entre las cuales se incluirán el horario de inicio y cierre de la recepción de posturas, la tasa de referencia, así como el monto máximo y el monto mínimo a colocar por el Emisor.
- b) El sistema de subasta que se utilizará para el ingreso de las posturas, funciona con una terminal electrónica establecida por Sif ICAP, S.A. de C.V., mediante su programa SIPO por lo que cualquier inversionista podrá acceder a éste, previa obtención de la clave de acceso.
- c) Los posibles inversionistas solicitarán su clave de acceso a Sif ICAP, S.A. de C.V., quien a través de sus funcionarios enviarán clave y password electrónicamente.
- d) El intermediario colocador se reserva el derecho a otorgar la clave de acceso a un inversionista de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta clave es responsabilidad única del

inversionista, en el entendido de que la persona a la que se le asigne será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.

- e) La convocatoria se publicará a través del EMISNET un día antes de la Subasta Pública, es decir, el 18 de junio de 2007.
- f) La subasta pública se llevará a cabo el 19 de junio de 2007.
- g) A partir del día siguiente a la Fecha de la Convocatoria, el público inversionista tendrá la facultad, desde las 10:00 horas y hasta las 11:00, hora de cierre de la subasta (Cierre del Libro), para ingresar las posturas, en el entendido de que el sistema electrónico contará con un reloj el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija la terminación de la subasta.
- h) El Emisor y Patrimonio serán los únicos que tendrán acceso a las posturas enviadas por los Participantes.
- i) Los Inversionistas únicamente tendrán acceso al número de folio asignado y a revisar su propia postura.
- j) La asignación del precio se hará a prorrata, en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- k) Para el ingreso de sus posturas, los inversionistas contarán con los siguientes medios:
 1. Directamente a través de la plataforma de SIPO vía electrónica. En el momento en que los inversionistas confirman el envío de sus posturas el sistema genera una ventana con la hora en que fue recibida. Cada terminal postora sólo podrá ver sus propias posturas y por cada postura se recibirá un folio único de postura el cual podrá ser consultado durante todo el proceso.
 2. A través de la sala de subastas en las oficinas del intermediario colocador a los teléfonos: 2226-6082, 2226-6206, 2226-6566 y 2226-6869.
 3. A través de la fuerza de ventas institucionales del Intermediario Colocador con línea telefónica grabada número: 1226 3177/2226-6881 en donde se recibirán las posturas, serán introducidas en el sistema electrónico de subasta y se les asignará un número de folio correspondiente a la hora en que se registró la operación.
 4. Los inversionistas únicamente tendrán derecho a conocer el número de folio de su postura.

En caso de presentarse cualquier falla en el sistema electrónico de subasta mencionado, el inversionista tendrá la responsabilidad de utilizar los medios alternos descritos a continuación:

5. A través de la Mesa de Control del sistema SIPO: 51-28-20-58 y terminación 54, 64 y 69 ó a los correos electrónicos siguientes: carlag@sif.com.mx; mduhalt@sif.com.mx; gmcbeath@sif.com.mx; mvega@sif.com.mx; abordes@sif.com.mx; aorozco@sif.com.mx; aaquilar@sif.com.mx quienes realizarán la captura de las órdenes en el sistema y les asignarán un número de folio correspondiente a su operación.

- l) Las posturas enviadas por los inversionistas serán irrevocables (por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento).
- m) Las posturas podrán ingresarse en términos de monto, en múltiplos de 100 (cien UDIS 00/100)
- n) El sistema acepta hasta 2 decimales en cuanto a la sobretasa de referencia de la colocación y deberá ser ingresada con por lo menos dos decimales.
- o) Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas. Asimismo, las posturas deberán ingresarse de manera consecutiva.
- p) El Emisor tiene derecho de fijar la tasa de colocación de su preferencia respetando montos mínimos (25,000 UDIS) y máximos (223,997,600 UDIS) e igualmente tendrá el derecho de declarar la subasta desierta. Si la demanda resultara por debajo del monto mínimo establecido, se podría declarar desierta.
- q) Al finalizar el tiempo marcado en el reloj del sistema electrónico, éste en forma automática, procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas de la sobretasa menor a mayor, con lo cual el Emisor determinará la sobretasa máxima de asignación y monto de asignación de la subasta. 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.
- r) El resultado de la subasta se dará a conocer por el Emisor, el día del cierre de la subasta a través del EMISNET y podrá ser consultada en la página de internet de la BMV en la dirección: www.bmv.com.mx, en la sección de Empresas Emisoras apartado Eventos Relevantes de la Emisora.
- s) El criterio de asignación será: a prorrata, en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- t) Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- u) Los resultados de la subasta serán publicados por el Emisor a través del EMISNET dentro de las 4 horas siguientes al cierre de la subasta.
- v) El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará dos Días Hábiles posteriores al día de la subasta. En la fecha de emisión, cada inversionista deberá recibir los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le fueron asignados por el Emisor.
- w) Para aclarar cualquier duda con relación al Sistema SIPO los inversionistas podrán contarse a los números telefónicos: 51-28-20-58 y terminación 54, 64 y 69.

XI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los recursos netos estimados de la presente emisión son \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional). Los gastos aproximados relacionados con la presente oferta son:

Gasto	Cantidades en pesos (*)
Costo de Inscripción en el Registro Nacional de Valores	\$772,531
Listado en la BMV	\$575,000
Asesores Legales	\$1,707,332
Calificadoras	\$1,581,009
Representante Común	\$57,500
Fiduciario	\$57,500
Comisión por Intermediación y Colocación	\$8,856,594.19
Total	\$13,607,466.19

(*) Cantidad neta.

En los casos en que resulte aplicable, las cantidades anteriores incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

Los Gastos relacionados con la Oferta serán cubiertos por Patrimonio con sus propios recursos.

XII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- a) Revisar en todo momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso, así como la documentación que ampara al mismo.
- b) Solicitar al Fideicomitente y al Fiduciario cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo.
- c) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador, contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- d) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión, conforme a lo que establece el Contrato de Fideicomiso.
- e) Aprobar a los auditores externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso.

En el ejercicio de su cargo, el Representante Común tendrá las siguientes obligaciones:

- a) El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y al Ineval, por lo menos con dos Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el Monto de Pago de Intereses.
- b) Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común estará obligado a entregar al Fiduciario, a Ambac, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación.
- c) Proteger los intereses de los Tenedores ejerciendo las acciones o derechos que correspondan a los Tenedores por el pago de los intereses o del capital de la Emisión, así como los que requiera el desempeño de sus funciones y deberes, y ejecutar los actos respectivos.
- d) En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- e) Otorgar, en nombre de los Tenedores, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Emisor, incluyendo el Contrato de Administración, así como cualquier modificación a los mismos.
- f) Actuar como mandatario de los Tenedores y ejercer las funciones, facultades y obligaciones que se le confieren, de conformidad con lo previsto en el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como aquellas que se determinen en las asambleas generales de Tenedores. En lo no previsto, será aplicable al Representante Común lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores, las reglas de carácter general que de ella emanen y los usos y prácticas bursátiles.
- g) En caso de presentarse alguna Causa de Incumplimiento, solicitar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

- h) Durante la vigencia de la emisión, mantener a disposición de los Tenedores y del público inversionista en general, la información relativa a estado y evolución del Patrimonio del Fideicomiso.

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

XIII. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

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

- a) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en un diario de circulación nacional, con diez (10) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el Orden del Día, salvo que esté representado el cien por ciento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- b) Para concurrir a las asambleas, los Tenedores deberán depositar sus títulos, o certificados de depósito expedidos por una institución para el depósito de valores, en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder.
- c) Las Asambleas se celebrarán en el domicilio del Representante Común, ubicado en Hamburgo número 190, Piso 1 Colonia Juárez C.P. 06600 México D.F., o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.
- d) Salvo por lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

XIV. TÍTULO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, DEPÓSITO EN INDEVAL

El título correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán depositados en la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores. (Ver Anexo XXI.2. "Título").

XV. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Fideicomitente

Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Fiduciario

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

Intermediario Colocador

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

Representante Común

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

Otorgante del Contrato de Seguro de Garantía Financiera

Ambac Assurance Corporation.

Agencias Calificadoras

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

Despacho Externo de Abogados del Fideicomitente

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., a través del Lic. Patricio Trad Cepeda.

Auditor del Portafolio de los Créditos Hipotecarios.

Freysinnier y Morín S.C.

Persona encargada de las relaciones con los inversionistas

Othón Paez Martínez.

XVI. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN

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

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. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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.: "mx AAA", es decir, que la capacidad de pago, tanto de intereses como principal, es sustancialmente fuerte. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.: "Aaa.mx", es decir los emisores o emisiones calificadas Aaa.mx demuestran la calidad de crédito más fuerte y la menor probabilidad de pérdida relativa a otros emisores locales.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA(mex)", es decir, la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

(Ver Anexos XXI.7 Calificación de Standard & Poor's, S.A. de C.V., XXI.8 Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V. y XXI.9 Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.)

XVII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

XVII.1. Descripción del Fideicomiso

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 648 (seiscientos cuarenta y ocho) de fecha 19 de junio de 2007 constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario. Las partes del Fideicomiso son las siguientes personas:

Fideicomitente	Patrimonio.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Ambac.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los tenedores de las Constancias y Patrimonio
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

XVII.2. Fines del Fideicomiso

El objeto principal del Fideicomiso es el emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que estará integrado casi en su totalidad por los Créditos Hipotecarios y por aportaciones realizadas por el Fideicomitente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán ofrecidos para su colocación en México entre el gran público inversionista. El producto neto de la colocación, una vez deducidos los gastos de Emisión, será utilizado para liquidar los adeudos que Patrimonio tiene con la SHF y/o FOVI, en términos del Contrato de Fideicomiso. (*Ver Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso*).

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso. Sólo en este caso el Fiduciario aceptará aportaciones adicionales en efectivo del Fideicomitente para tal propósito. Si este evento se actualiza, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso para depósito en la Cuenta General, el Día Hábil antes de, en cualquier Fecha de Pago posterior, una cantidad igual a la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más (ii) el Monto de Pago de Interés pagadero en la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto total de las cantidades que se adeuden, en su caso, a Ambac al amparo del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, los Montos de Reembolso) más (iv) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago, más (v) las cantidades que en su caso deban pagarse a los tenedores de las Constancias distintos del Fideicomitente, si los hubiere, y entregará la o las Constancias para su cancelación. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará, en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de las Constancias. Cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del remanente del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste último le entregue.

En caso de que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, y (i) si el Fideicomitente no ejerce el derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del inciso (c) anterior dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a

partir de la fecha en que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, ó (ii) si el Fiduciario ha solicitado a Ambac cualquier desembolso bajo la Póliza u ocurra cualquier otra Causa de Incumplimiento, Ambac tendrá el derecho de instruir al Fiduciario que enajene el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el inciso (c) de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.

XVII.3. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que se describen en el Anexo "F" del Contrato de Fideicomiso, junto con el beneficio las Garantías Relacionadas, así como cualesquiera otros accesorios que les correspondan y demás bienes o derechos establecidos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, con excepción de las Cantidades Excluidas. Adicionalmente se integrará por los bienes y derechos descritos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

XVII.4. Constancias

El Fiduciario emitirá una o más Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario establecerá y mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias. El Fideicomitente o el tenedor de la Constancia, en su caso, podrán solicitar al Fiduciario, información acerca del registro de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas a Ambac en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas sujeto a las disposiciones de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias podrán ser subdivididas mediante solicitud por escrito que el tenedor haga al Fiduciario por escrito, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el titular de la Constancia respectiva deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según se trate de una cesión parcial o total, a nombre de las personas que indique el Cedente. La subdivisión de las Constancias prevista en esta sección deberá realizarse de manera que, en todo caso, se emitan Constancias por porcentajes mínimos de diez por ciento (10%), salvo en el caso de Constancias emitidas a favor del Fideicomitente que podrán ser por el porcentaje que éste indique. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los tenedores de las Constancias.

XVII.5. Cuentas

El Fiduciario (i) abrirá y mantendrá las Cuentas previstas en el Contrato de Fideicomiso con una Institución Depositaria, (ii) mantendrá las Cuentas segregadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicha calidad bajo el Contrato de Fideicomiso; (iii) recibirá, administrará y dispondrá de los fondos depositados en las Cuentas precisamente de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) abrirá y mantendrá la Subcuenta de Reserva de conformidad con lo previsto en el inciso (d) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y abrirá y mantendrá aquellas cuentas y/o subcuentas adicionales que le instruya por

escrito el Fideicomisario Controlador.

XVII.5.1. Cuenta de Cobranza

El Fiduciario abrirá una cuenta fiduciaria y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. La Cuenta de Cobranza operará en la forma que se describe en el inciso (b) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso. Tan pronto como estén disponibles los datos de la Cuenta de Cobranza, el Fiduciario los notificará por escrito a Ambac y al Administrador con el fin de que el Administrador lleve a cabo el depósito de las Cantidades Incluidas.

XVII.5.2. Cuenta General

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

XVII.5.3. Cuenta de Inversión

El Fiduciario tramitará la apertura, y mantendrá abierta, por la duración del Contrato de Fideicomiso, la Cuenta de Inversión y la Subcuenta de Reserva, la cual será parte de la Cuenta de Inversión. En la Cuenta de Inversión se depositarán e invertirán todas las cantidades disponibles del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso. La Cuenta de Inversión operará en la forma que se describe en el inciso (d) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

XVII.5.4. Cuenta de Inversión

Dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario abrirá y mantendrá la Cuenta de Pago Ambac por la duración del Contrato de Fideicomiso. Tan pronto como estén disponibles los datos de la Cuenta de Pago Ambac, el Fiduciario los notificará por escrito a Ambac con el fin de que Ambac lleve a cabo el depósito, en su caso del Monto Dispuesto y de los Anticipos de Ambac. La Cuenta de Pago Ambac operará de la siguiente forma:

(1) En cada Día Hábil, el Fiduciario abonará a la Cuenta de Inversión toda la Cobranza que deposite el Administrador en el mismo Día Hábil en que la reciba así como el saldo total de la Cuenta General con la excepción de las cantidades necesarias para cubrir Gastos Mensuales determinados para la Fecha de Pago inmediata anterior que aún estén pendientes.

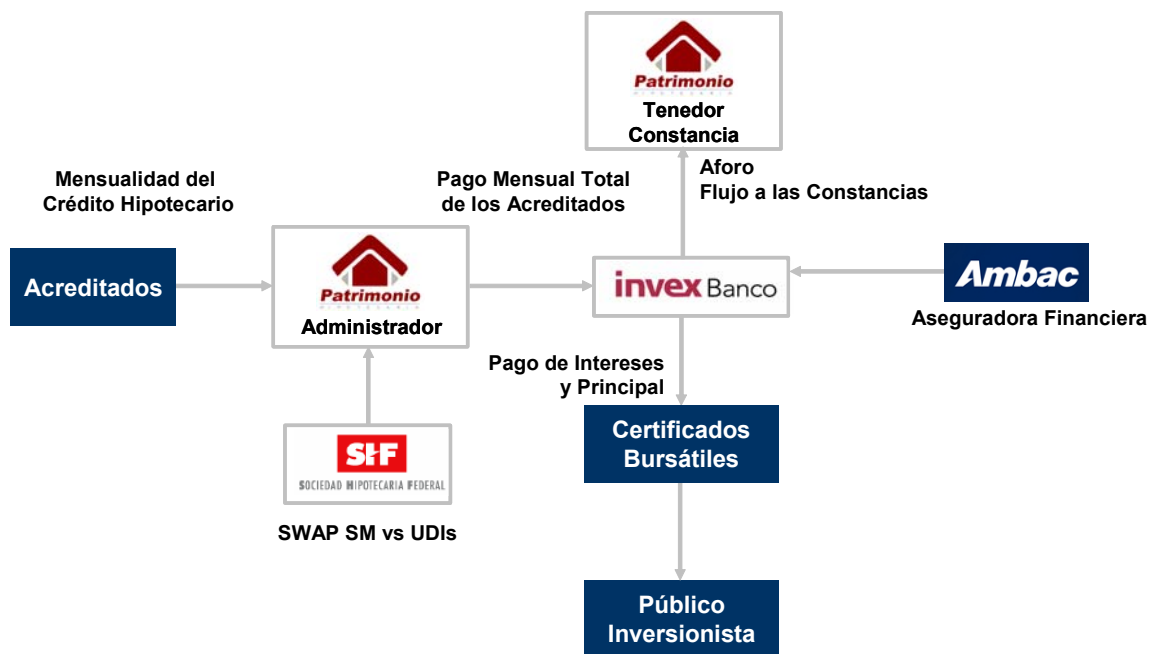
(2) Antes de las 11:00 AM (hora de la Ciudad de México) un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Pago el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Inversión a la Cuenta General el saldo total de la Cuenta de Inversión para efectuar en la Fecha de Pago las Distribuciones; en la inteligencia de que las cantidades depositadas en la Subcuenta de Reserva sólo podrán ser dispuestas por el Fiduciario de conformidad con lo expresamente previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

XVII.5.5 Cuenta de Pago de Ambac

Dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario abrirá y mantendrá la Cuenta de Pago de Ambac por la duración del Contrato de Fideicomiso. Tan pronto como estén disponibles los datos de la Cuenta de Pago de Ambac, el Fiduciario los notificará por escrito a Ambac con el fin de que Ambac lleve a cabo el depósito, en su caso del Monto Asegurado. La Cuenta de Pago Ambac operará de la siguiente forma:

(1) En o antes de las 11:00 AM (hora de la Ciudad de México) en lo que ocurra después entre la Fecha de Pago y el Día Hábil siguiente a la fecha en que Ambac deposite en la Cuenta de Pago Ambac el Monto Asegurado, el Fiduciario pagará dichas cantidades a los Tenedores.

(2) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Pago de Ambac podrán ser utilizadas por el Fiduciario única y exclusivamente para el pago a los Tenedores de cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.



XVII.6. Inversiones

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

Ni el Fiduciario, el Representante Común, ni el Fideicomisario Controlador serán responsables por los menoscabos que sufran las Inversiones Permitidas en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso a no ser por culpa, negligencia o dolo de su parte, en los términos del artículo 391 de la LGTOC.

XVII.7. Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario

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

XVII.8. Reporte de Distribuciones

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario estará obligado a entregar, al segundo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Transferencia, al Representante Común, a la SHF y a Ambac, el Reporte del Fiduciario. En caso de que con anterioridad a una Fecha de Determinación se haya efectuado alguna disposición bajo la Póliza, el Fiduciario deberá llevar a cabo el cálculo de las cantidades adeudadas a Ambac conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en los mismos, con base en la información disponible para el Fiduciario e incluir dicha información en el Reporte del Fiduciario. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional o de mala fe. Si Ambac comunica por escrito al Fiduciario que las cantidades calculadas por el Fiduciario son menores a las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza, el Fiduciario verificará esta diferencia, y en caso de que efectivamente exista una

diferencia, ésta será incluida por el Fiduciario en los montos pagaderos a Ambac en la Fecha de Pago inmediata siguiente, junto con los intereses que correspondan conforme a lo previsto en el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, a la SHF, a Ambac y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador, (ii) el Reporte del Fiduciario que el Representante Común reciba del Fiduciario, y (iii) en su caso, a la confirmación de las cantidades que por concepto de Monto de Reembolso y/o Anticipos Ambac sean pagaderas por el Fiduciario a Ambac.

En el Reporte de Distribuciones, el Representante Común establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente.

En caso de que en cualquier Fecha de Determinación el monto total de los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir íntegramente las Distribuciones descritas en el numeral (2) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso que correspondan a la Fecha de Pago inmediata siguiente, o en caso de que los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir íntegramente las Distribuciones descritas en el numeral (6) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso en la Fecha de Determinación inmediata anterior a la Fecha de Vencimiento, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones. En este caso, el Fiduciario (i) dispondrá de las cantidades de la Reserva de Intereses depositadas en la Subcuenta de Reserva hasta donde alcancen para cubrir el monto faltante, (ii) en caso de que la Reserva de Intereses no alcance para cubrir el monto faltante, entonces hará la solicitud por escrito a Ambac (con copia para el Representante Común) en la misma fecha o a más tardar el día siguiente en la que entregue el Reporte de Distribuciones para que Ambac cubra las cantidades que correspondan conforme a la Póliza y así, pagar íntegramente dichas Distribuciones y (ii) avisará por escrito a las Agencias Calificadoras a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Pago para la cual exista el faltante.

El Fiduciario no podrá solicitar a Ambac cantidad alguna conforme a la Póliza si cuenta con los recursos suficientes, incluyendo las cantidades depositadas en la Subcuenta de Reserva, para pagar el Monto de Pago de Intereses en cualquier Fecha de Pago y/o el saldo insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Vencimiento conforme a los títulos de los mismos sujetándose a la prelación de pagos indicada en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso y a los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza.

A partir de la fecha en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean pagados en su totalidad, el Fiduciario estará obligado a preparar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior, (ii) los saldos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso y (iii) en su caso, el cálculo de las cantidades adeudadas a Ambac conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza. El Fiduciario deberá llevar a cabo el cálculo de las cantidades adeudadas a Ambac conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en los mismos, con base en la información disponible para el Fiduciario. El Fiduciario sólo será responsable de cualquier error intencional, negligencia o de mala fe. Si Ambac comunica por escrito al Fiduciario que las cantidades calculadas por el Fiduciario son menores a las cantidades pagaderas conforme al Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza, el Fiduciario verificará esta diferencia, y en caso de que efectivamente exista una diferencia, ésta será incluida por el Fiduciario en los montos pagaderos a Ambac en la Fecha de Pago inmediata siguiente, junto con los intereses que correspondan conforme a lo previsto en el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y a la Póliza. En el Reporte de Distribuciones, el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Fiduciario entregará el Reporte de Distribuciones a Ambac y a los tenedores de las Constancias en la Fecha

de Determinación.

XVII.9. Reglas y prelación de Distribuciones

(a) El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de con las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo previsto en el inciso (b) posterior, con base en el Reporte de Distribuciones y en estricto seguimiento del orden que se señala en el inciso (b) siguiente.

(b) Con excepción de las cantidades depositadas en la Subcuenta de Reserva, las cuales sólo podrán ser dispuestas por el Fiduciario en caso de que no existan fondos disponibles en las Cuentas para pagar íntegramente las Distribuciones descritas en el numeral (2) de este inciso (b) y, sólo en la Fecha de Vencimiento, el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el numeral (6) de este inciso (b), el Fiduciario deberá destinar el saldo total de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión a efectuar las Distribuciones descritas en el Reporte de Distribuciones. El monto disponible de recursos de la Cuenta General y de la Cuenta de Inversión será aplicado al pago cada una de las cantidades enumeradas a continuación en estricto seguimiento del orden que se señala a continuación, en el entendido que ningún pago se hará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores. Con tal fin el Fiduciario pagará:

- (1) los Gastos Mensuales que no hayan sido previamente pagados con fondos de la Cuenta de Cobranza correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
- (2) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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.
- (3) a la Subcuenta de Reserva, los montos que sean necesarios a efecto de que el saldo de dicha cuenta sea al menos igual a la Reserva de Intereses.
- (4) el monto total pagadero a Ambac del Monto de Reembolso y de los Anticipos Ambac en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso incluyendo, en ambos casos, los intereses generados a una tasa equivalente a la tasa de intereses pagadera a los Tenedores.
- (5) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el (i) Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal correspondiente a dicha Fecha de Pago, (ii) en el evento de que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) del la Cláusula Sexta del Fideicomiso, el remanente de fondos disponibles conforme a la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso y (iii) dentro de un Período de Amortización Anticipada, el remanente de fondos disponibles conforme a la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso.
- (6) A los Tenedores a partir de la Fecha de Vencimiento o en el caso que se verifique una Causa de Vencimiento Anticipado, al pago del monto total del saldo insoluto bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (7) 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.
- (8) cualquier cantidad o margen adicional pagadero a Ambac en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera no mencionado en el inciso (4) anterior.
- (9) Los gastos contemplados en la definición de “Gastos Mensuales” que excedan el límite establecido en el Fideicomiso.

- (10) en el evento de que el Fideicomitente ejerza el derecho de readquisición descrito en el inciso (c) del la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la cantidad equivalente al saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (11) el monto total de cualquier indemnización que se le adeude al Fiduciario, al Intermediario Colocador, a Ambac o al Representante Común y
- (12) a los tenedores de las Constancias, en proporción a su tenencia respectiva, (i) una cantidad igual al Monto Neto por concepto de Distribuciones correspondientes a dichas Constancias y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados y se haya liquidado íntegramente a Ambac las cantidades que se le adeuden bajo los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote.

XVII.10. Gastos Mensuales

Los Gastos Mensuales son los siguientes gastos pagaderos en un Período de Cobranza a prorrata en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

- (i) los impuestos pagaderos como resultado de los pagos realizados o a ser realizados por el Fiduciario conforme a lo previsto en la legislación aplicable,
- (ii) el pago de las primas pagaderas a Ambac correspondientes a dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, en el entendido sin embargo de que si existe y continúa un Evento de Incumplimiento de Ambac, el Fiduciario retendrá el pago de la prima pagadera a Ambac correspondiente a dicha Fecha de Pago hasta en tanto Ambac no haya subsanado dicho Evento de Incumplimiento de Ambac. El Fiduciario deberá pagar todas las primas que haya retenido conforme a lo previsto anteriormente, en la Fecha de Pago que ocurra una vez que se haya subsanado el Evento de Incumplimiento Ambac,
- (iii) la Comisión por Administración,
- (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación,
- (v) 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 incisos 1 a 6 de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual),
- (vi) pago de la comisión por la Cobertura SHF,
- (vii) los pagos de las primas por los Seguros,
- (viii) los honorarios del Fiduciario,
- (ix) los honorarios del Representante Común, y
- (x) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

Debido a que dentro de los Gastos Mensuales se encuentran distintos conceptos, tanto fijos como variables, denominados en UDIs, Pesos o Dólares, según sea el caso, se estima que los Gastos

Mensuales representen al inicio, aproximadamente el 0.67% (cero punto sesenta y siete por ciento) anual del monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

XVII.11. Responsabilidad Limitada

El Fideicomitente no es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de la SHF o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, la Cobertura SHF o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Administración, el Contrato de Cesión, los Contratos de Cesión Adicionales y en el Contrato de Seguro de Garantía Financiera.

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a Ambac y al Representante Común, sus delegados fiduciarios, consejeros, empleados, apoderados y demás personal, por cualquier pérdida, costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia derivado de dicho incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente o de la declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso o en el suplemento correspondiente que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en los demás Documentos de la Operación.

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

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

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios exclusivamente en cumplimiento del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título personal y/o individual con respecto al pago de los mismos o sus rendimientos. Queda expresamente convenido que todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusiva y únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto. Las partes de dicho Fideicomiso reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad con respecto de las declaraciones de las otras partes de conformidad con el Contrato de Administración o de la información contenida en el Prospecto o en el presente Suplemento que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

XVII.12. Representante Común y Fideicomisario Controlador

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

El Fideicomisario Controlador tendrá las siguientes facultades:

1. Resolver cualquier situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, o en los títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
2. Siempre y cuando Ambac sea el Fideicomisario Controlador, aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesión Adicionales, siempre que no se afecten de manera negativa los derechos de los Tenedores y en caso de que exista una Causa de Incumplimiento sin limitación alguna; en el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras y al Representante Común, los términos de cualquier modificación dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.
3. Obtener información al Administrador y el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
4. Autorizar e instruir por escrito al Fiduciario para que permita al Administrador el acceso a los Expedientes del Crédito y Documentos Adicionales, e incluso para conservar los mismos en sus instalaciones (de conformidad con las instrucciones por escrito que para tal efecto le gire el Fideicomisario Controlador) siempre que el Administrador lo requiera por escrito al Fiduciario y al Fideicomisario Controlador para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación de los que sea parte, El Fideicomisario Controlador no podrá denegar la autorización injustificadamente.
5. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones de el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Cesión, el título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los demás Documentos de la Operación o la legislación aplicable.

En caso de que el Fideicomisario Controlador le notifiquen por escrito al Fiduciario que se ha dado al Administrador un Aviso de Terminación bajo el Contrato de Administración o que ocurra una Causa de Incumplimiento, una Causa de Vencimiento Anticipado o una Causa de Amortización Anticipada el Fideicomisario Controlador estará facultado para instruir al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración. El Fideicomitente, en dicho carácter, de Administrador bajo el Contrato de Administración y de Fideicomisario en Tercer Lugar reconoce expresamente el alcance de esta disposición y acepta que en esos casos perderá todo derecho a instruir al Fiduciario con respecto al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración o al Patrimonio del Fideicomiso. Una vez que hubiere sido subsanado dicho incumplimiento o se hayan pagado íntegramente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y todas las cantidades pagaderas a Ambac bajo el Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso y tal circunstancia hubiere sido notificada al Fiduciario por el Representante Común y Ambac, el Fideicomitente y el Administrador recobrarán las facultades de instruir al Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

XVII.13. Venta del Patrimonio del Fideicomiso

(a) Salvo que un Evento de Incumplimiento de Ambac haya ocurrido y continúe, Ambac tendrá el derecho de instruir al Fiduciario que enajene el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el inciso (b) siguiente, en caso de que (1) ocurra cualquier otra Causa de Incumplimiento, y/o (2) el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre y el Fideicomitente no ejerza el derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del apartado XV.2 anterior, dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre.

(b) El Fiduciario deberá, al recibir instrucciones por escrito de Ambac, vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos derivados del mismo, a través de una o más ventas o cesiones públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo de conformidad con las instrucciones escritas de Ambac. Antes de consumir la venta de todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo aquí previsto, Ambac deberá dar un aviso por escrito al Fideicomitente (el "Aviso de Venta") de su intención de vender todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso, y el Fideicomitente tendrá el derecho, mas no la obligación, de recomprar la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso mediante el pago al Fiduciario (para depósito en la Cuenta General) de una cantidad igual a la suma de (i) el saldo total insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mas (ii) el Monto de Pago de Interés para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto total de las cantidades que se adeuden, en su caso, a Ambac al amparo del Contrato de Seguro de Garantía Financiera, la Póliza y el Contrato de Fideicomiso, y entregará la Constancia para su cancelación, más (iv) el monto de todos los Gastos Mensuales (incluyendo, sin limitación los Montos de Reembolso) que venzan en la próxima Fecha de Pago, más (v) las cantidades que en su caso deban pagarse a los tendedores de las Constancias distintos del Fideicomitente, si los hubiere. El Fideicomitente tendrá un plazo de 7 (siete) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba el Aviso de Venta para notificar por escrito a Ambac, al Fiduciario y al Representante Común del ejercicio de su derecho a recomprar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad el presente inciso (b). En caso de que el Fideicomitente no presente dicha notificación dentro de dicho plazo, el Fiduciario procederá con la venta o cesión, parcial o total, del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones escritas de Ambac.

XVII.14. Relación con Ambac

Las obligaciones de Ambac derivadas de o relacionadas con el Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza benefician única y exclusivamente al Fiduciario en los términos y sujeto a las condiciones expresamente previstas en los mismos, por lo que, salvo por el Fiduciario, ninguna persona (incluyendo, sin limitación alguna, a los Tenedores, el Representante Común, SHF y Patrimonio) tiene o tendrá derecho alguno frente a Ambac derivado de o relacionado con el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o la Póliza. Por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores reconocen, aceptan y se obligan en los términos previstos en el presente párrafo.

XVIII. EXTRACTO DEL CONTRATO DE CESIÓN

XVIII.1. Objeto del Contrato de Cesión

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, Patrimonio en su carácter de Cedente cedió y transmitió al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas que se identifican en forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión y el Fiduciario adquiere en esta misma fecha los Créditos Hipotecarios, así como la titularidad de todos y cada uno de los derechos que les corresponden junto con todos los frutos, productos y las Garantías Relacionadas que les correspondan (incluyendo, sin limitación, los derechos que corresponden a las Hipotecas y los derechos como beneficiario de las Garantías Relacionadas), de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas.

Patrimonio como Cedente fue responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas (incluyendo sin limitación, los gastos notariales, de notificación y registro, en su caso).

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

Patrimonio se obligó a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza en la que se nombre al Fiduciario como beneficiario bajo las pólizas de los Seguros que correspondan a los Créditos Hipotecarios.

Cualquier Cantidad Excluida que sea cobrada por el Administrador en relación con los Créditos Hipotecarios o sus Garantías Relacionadas será para beneficio de Patrimonio, y cualquier Cantidad Incluida que sea cobrada será propiedad del Fiduciario y formará parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador deberá entregar al Fiduciario el monto total de todas las Cantidades Incluidas, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración.

Patrimonio como Cedente reconoce que cualquier cantidad correspondiente a la Cobranza y los Pagos Anticipados que en la Fecha de Cierre o a partir de ésta sean depositados en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General, es de la exclusiva propiedad del Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, y el Administrador no tiene ni tendrá en el futuro derecho o interés alguno sobre las mismas.

Patrimonio tendrá el derecho de readquirir en forma total los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas que cedió al Fiduciario, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Cesión y en el Contrato de Fideicomiso.

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

XVIII.2. Contraprestación

Como contraprestación por la cesión de los Créditos Hipotecarios y de las Garantías Relacionadas que en términos del Contrato de Cesión realiza el Cedente en favor del Fiduciario, el Cedente tiene derecho a recibir (i) la cantidad de \$855,327,891.67 M.N. (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintisiete mil ochocientos noventa y un pesos 67/100 Moneda Nacional), una vez deducidas las cantidades que de conformidad con el Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso deban pagarse con dicho monto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, menos los gastos de la Emisión y otros conceptos señalados en la Cláusula Tercera

del Contrato de Cesión, más (ii) una Constancia que entre otras cosas hace constar el derecho del Cedente, como tenedor de la misma, a recibir las Distribuciones que se efectúen de conformidad con el numeral (12) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá pagar en la Fecha de Cierre a la SHF y/o FOVI, el Monto de Liberación SHF, de los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de acuerdo a las instrucciones escritas que reciba del Fideicomitente, junto con cualquier cantidad adicional que en su caso deposite el Fideicomitente en la Cuenta General en o antes de la Fecha de Cierre en términos del inciso 13 del párrafo (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

El pago del Monto de Liberación SHF será realizado por el Fiduciario mediante transferencia electrónica por el Sistema de Atención a Cuentahabientes del Banco de México (SIAC-BANXICO). Cualquier pago que el Fiduciario realice conforme a los términos del párrafo anterior y del presente párrafo se hará contra la celebración y entrega por la SHF y(o FOVI del Convenio de Liberación SHF.

XVIII.3. Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales

(a) En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente hace la entrega virtual y jurídica de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a los Créditos Hipotecarios relacionados en el Anexo "B" del Contrato de Cesión en favor del Fiduciario. Con base en dicha entrega, el Fiduciario lleva a cabo la entrega virtual, real y jurídica de los mismos al Administrador, para efectos del depósito que a continuación se describe.

(b) El Fiduciario, por medio del Contrato de Cesión designa al Administrador como depositario de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales, en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración. El Administrador, por medio del Contrato de Cesión, acepta dicho encargo de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal. No obstante lo anterior, las partes del Contrato de Cesión acuerdan que la guarda y custodia de los Expedientes del Crédito y los Documentos Adicionales se entreguen al Custodio, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Depósito que para tales efectos el Administrador ha celebrado con el Custodio..

(c) Al amparo del Contrato de Cesión, el Custodio mantendrá los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones, o en aquéllas otras que el Fiduciario considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos y que le instruya al Fiduciario para solicitar tal situación al Custodio, en el entendido de que (i) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales deberán señalar en todo momento al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como propietario de los Créditos Hipotecarios y de las Garantías Relacionadas; (ii) que se requerirá el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario (de conformidad con las instrucciones por escrito que para tal efecto le gire el Fideicomisario Controlador) para que el Administrador mantenga los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones, siempre que el Administrador requiera tener en sus instalaciones dichos Expedientes de Crédito y/o Documentos Adicionales a efecto de prestar los servicios de administración y cobranza conforme a las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador en el entendido de que dicho consentimiento no podrá ser denegado injustificadamente y deberá ser otorgado por el Fideicomisario Controlador dentro de los (3) (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en que sea recibida la solicitud por parte del Administrador, la cual deberá ser dirigida al Fiduciario y al Fideicomisario Controlador; por lo que el Fiduciario no será responsable de otorgar su consentimiento para el manejo de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en caso de que no le sean entregadas las instrucciones dentro del plazo suficiente establecido para entregar la respuesta al Administrador; y (iii) que el Administrador tendrá acceso irrestricto a los Expedientes del Crédito y Documentos Adicionales en cualquier momento durante días y horas hábiles a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario. En caso de que se autorice que el Administrador mantenga los Expedientes del Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones, deberá notificar a Ambac y al Fiduciario la ubicación física de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales con dos (2) Días Hábiles de anticipación a la fecha en

que reciba dichos Expedientes del Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes. Ambac, el Fiduciario, el Representante Común, y sus respectivos agentes y asesores, tendrán acceso a los Expedientes de Crédito y a cualquier Documento Adicional en cualquier momento durante días y horas hábiles, siempre y cuando hayan avisado de su visita por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación.

El Custodio o el Administrador, según se el caso, otorgarán acceso a los Expedientes de Crédito a cualquier autoridad legitimada al efecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos y formalidades previstas en la ley.

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

(e) Patrimonio, se obliga a entregar al Fiduciario, a más tardar en la Fecha de Cierre, una póliza por medio de la cual se designa al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, como primer beneficiario al cien por ciento (100%) bajo las pólizas de grupo de los Seguros que corresponden a los Deudores Hipotecarios y los Inmuebles.

(f) Las partes del Contrato de Cesión convienen que el Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito y a los Documentos Adicionales su completa disponibilidad con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicho acceso no le dará al Administrador ningún derecho de propiedad sobre los Créditos Hipotecarios y el beneficio de los Seguros.

XVIII.4. Declaraciones de Patrimonio con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad

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

1. Antes de efectuar la cesión a favor del Fiduciario, el Cedente era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas correspondientes, incluyendo el beneficio de los Seguros y el Cedente no ha celebrado contrato de cesión, de compraventa, de promesa de compraventa u otro similar respecto de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas.

2. Salvo por las Hipotecas en primer lugar y grado en favor de SHF y/o FOVI respecto de los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas se encuentran libres de cualesquier gravámenes, opciones o cualquier limitación de dominio o derechos preferentes de cualquier naturaleza.

3. La descripción de los Créditos Hipotecarios en el Anexo "B" del contrato de Cesión contiene el saldo insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos créditos, que concuerda en su totalidad con la información contenida en los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno.

4. La información que el Cedente ha entregado con respecto a los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados por cada Deudor Hipotecario o tercero con respecto a su Crédito Hipotecario.
5. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.
6. Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en UDI's. Los Créditos Hipotecarios corresponden a la descripción que de ellos se hace en el Anexo "B" del contrato de Cesión.
7. Cada uno de los Créditos Hipotecarios, sus Garantías Relacionadas y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente registradas en el registro público de la propiedad que corresponde a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituyen un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.
8. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas existen, son legítimas, válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y, al momento de celebración del contrato que documenta cada uno de dichos Créditos Hipotecarios el notario público respectivo verificó que el Deudor Hipotecario respectivo estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.
9. Todas las obligaciones del Originador de Créditos Hipotecarios, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas, han sido cumplidas en su totalidad de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Originador de Créditos Hipotecarios pendiente de cumplimiento.
10. El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Originador de Créditos Hipotecarios, no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas y el registro de las Hipotecas y los Inmuebles han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Originador de Créditos Hipotecarios, por lo que el Fiduciario no asume obligación alguna en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles, salvo por aquéllas derivadas de las Coberturas de Pagos en SMGV.
11. A la fecha del Contrato de Cesión no existen litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
12. A la fecha del Contrato de Cesión, no existe incumplimiento, violación o causa de vencimiento anticipado alguno (distinto de incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado o ambos, pueda constituir un incumplimiento, violación o causa de vencimiento anticipado de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos Créditos Hipotecarios.
13. No se han (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario o las Garantías Relacionadas (incluyendo sin limitación la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o

personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario o sus Garantías Relacionadas, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.

14. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca.

15. Bajo sus términos, ningún Crédito Hipotecario otorga al Deudor Hipotecario respectivo el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por lo que la legislación aplicable pueda establecer.

16. Los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.

17. Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por prepago.

18. Bajo los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios se prevé un pago mensual denominado en Salarios Mínimos para cada uno de esos Deudores Hipotecarios, y la Cobertura SHF 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 los Salarios Mínimos para cada uno de esos Deudores Hipotecarios.

19. En el momento de su otorgamiento, y a la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a treinta (30) años, y ningún Crédito Hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento.

20. A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a 2,000 UDI's.

21. Al momento de su otorgamiento y en la Fecha de Corte, el saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una relación no mayor a noventa por ciento (90%) con respecto del valor de avalúo del Inmueble correspondiente (LTV).

22. Antes del otorgamiento de cada Crédito Hipotecario el Originador de Créditos Hipotecarios llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho deudor verificadas por el Originador de Créditos Hipotecarios conforme a sus políticas de crédito fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas de crédito vigentes en ese momento.

23. Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa de interés fija.

24. Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente, por lo que ninguno de ellos tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, interés, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario.

25. A la fecha del presente no tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil o que haya celebrado algún acto en fraude de acreedores.

26. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Cesión con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido en cumplimiento de la legislación aplicable y conforme a prácticas prudentes y conforme a las políticas de crédito del Originador de Créditos Hipotecarios que han estado vigentes de tiempo en tiempo.
27. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
28. El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México por el Deudor Hipotecario.
29. Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.
30. A la Fecha de Cierre, no tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.
31. A la fecha del presente no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
32. A la fecha del presente no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u fenómenos de la naturaleza similares.
33. Cada Inmueble cuenta con un Seguro vigente y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratados con una Aseguradora.
34. Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.
35. La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas, y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
36. La cesión al Fiduciario de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión, constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible a favor del Fiduciario, y otorga al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
37. Cada uno de los Créditos Hipotecarios que se ceden al Fiduciario, está garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de un estado o entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el registro público de la propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

38. Los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas no han sido cedidos o dados en prenda, e inmediatamente antes de la fecha de cesión de dichos Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas al Fiduciario para beneficio de los Tenedores, el Cedente era el único y legítimo titular registral (a su nombre) y tenedor de los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas, incluyendo, sin limitación las pólizas de Seguros, y con pleno derecho y titularidad para transmitir dichos Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas al Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, libres de todo gravamen, limitación, prenda, carga, reclamación o garantía sobre los mismos salvo que los Créditos Hipotecarios fondeados por SHF y/o FOVI están garantizados con una hipoteca en primer lugar y grado en favor de SHF y/o FOVI, misma que será cancelada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Salvo por SHF y/o FOVI respecto de los Créditos Hipotecarios anteriormente mencionados, cuya hipoteca en primer lugar sobre el Inmueble será cancelada, ninguna otra persona distinta del Cedente ha tenido derecho alguno sobre la Hipoteca, la Propiedad, el Crédito Hipotecario y las Garantías Relacionadas, ya sea en carácter de acreedor hipotecario, cesionario o de acreedor prendario o de cualquier otra manera.

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

(b) El Cedente responderá ante el Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, ante Ambac y ante el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, de la validez, la exactitud y del cumplimiento de las declaraciones hechas en el inciso (a) anterior con respecto de cada Crédito Hipotecario únicamente en la forma descrita en los incisos (c), (d) y (e) que siguen.

El Representante Común, por cuenta de los Tenedores, reconoce que tanto el Fiduciario como el Cedente no asumen responsabilidad alguna por la solvencia económica o la capacidad de pago de ninguno de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o la SHF.

(c) En el caso de que Ambac, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración) o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, el Fiduciario podrá exigir que el Cedente sustituya el Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas con un Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas que cumpla con las declaraciones previstas en la presente sección o si dicha sustitución no es posible, que el Cedente readquiera el Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas mediante el reembolso al Fiduciario de la parte proporcional de la contraprestación pagada por el monto que se especifica en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión. Las partes del presente reconocen que la sustitución de los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas o la readquisición por parte del Cedente del o los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas mediante el reembolso al Fiduciario de la parte proporcional de la contraprestación que corresponda al o los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas son las únicas consecuencias posibles para el caso de un incumplimiento de las declaraciones hechas por el Cedente en esta sección y ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni los Tenedores, ni el Administrador, en su caso, tendrán derecho a acción, recurso o reclamación distinta a la prevista en el Contrato de Cesión.

Las partes acuerdan que, en el caso de que se identifique un Crédito no Elegible y se lleve a cabo su sustitución, las cantidades que el Fiduciario hubiera podido recibir a partir de la Fecha de Cierre con respecto a dicho Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas serán para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso como única pena convencional por el incumplimiento de las declaraciones establecidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión.

(d) En el supuesto que Ambac, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de

Administración) o el Administrador Substituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, lo notificarán al Administrador (con copia al Representante Común, al Fiduciario y a Ambac, respectivamente) a más tardar el tercer (3) Día Hábil siguiente a aquel en el que tengan conocimiento de dicha circunstancia. Cuando reciba el aviso de que un Crédito no Elegible ha sido identificado, el Cedente tendrá un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para corregir el problema que presenta dicho Crédito no Elegible. En caso de que se reciba más de un aviso con respecto a un Crédito no Elegible, el primer aviso que se reciba será usado para determinar los plazos aquí establecidos.

(e) En el supuesto de que el Cedente reciba un aviso de acuerdo al inciso (d) anterior y dentro del plazo ahí previsto no corrija el problema, el Cedente tendrá la obligación de llevar a cabo la sustitución del Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas o, si dicha sustitución no es posible la readquisición por parte del Cedente del o los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas mediante, el reembolso de la contraprestación que corresponde a dichos créditos de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Sexta inciso (e) del Contrato de Cesión.

XVIII.5. Reemplazo de Créditos no Elegibles; Reembolso de contraprestación por Créditos no Elegibles.

((a) La Sustitución de un Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas o, en su caso, la readquisición por parte del Cedente del Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas y el reembolso de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas, se llevará a cabo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en la Cláusula Quinta inciso (d) del Contrato de Cesión. En todos los casos, el Crédito Hipotecario que se ofrezca como sustituto del Crédito no Elegible:

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

(ii) deberá tener un plazo remanente de amortización que no exceda la vigencia del Crédito Hipotecario Elegible más largo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento de la nueva cesión,

(iii) deberá permanecer con las mismas condiciones y términos desde que fue originado, sin haber sido reestructurado en ningún momento desde su originación,

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

(v) deberá mantener una razón entre saldo insoluto y el valor del inmueble financiado igual o menor que la correspondiente al Crédito no Elegible que se pretende reemplazar,

(vi) deberá estar al corriente en todos sus pagos durante los (6) seis meses anteriores a aquél en que se celebre el Contrato de Cesión Adicional por virtud del cual se ceda al Fiduciario, y

(vii) deberá cumplir con todas las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión.

El Fiduciario sólo aceptará un crédito sustituto si cumple con todas las características descritas en este inciso (a) y se cumplen además todas las condiciones descritas en el inciso (b) siguiente.

(b) Para formalizar la sustitución de un Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas y la cesión de un Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas al Patrimonio del Fideicomiso, el Cedente deberá formalizar la cesión del nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas mediante la entrega al Fiduciario, en la fecha de sustitución, de:

(i) un Contrato de Cesión Adicional en la forma del Anexo "C" con respecto al nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas debidamente celebrado ante notario

público por un representante legal debidamente apoderado del Cedente y del Cesionario, con la comparecencia del Representante Común. El Cedente deberá entregar evidencia del cumplimiento de los requisitos que para realizar la cesión del nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas exija la legislación aplicable,

(ii) una certificación en la forma del Anexo “D” del presente, suscrita por un representante legal debidamente apoderado del Cedente señalando que el nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas cumplen, en la fecha de sustitución, con las declaraciones previstas en el inciso (a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y las condiciones establecidas en el inciso (a) de la Cláusula Sexta del mismo,

(iii) una enmienda al Anexo “B” del Contrato de Cesión, según corresponda, en el que se elimine la información del Crédito no Elegible y se adicione la información correspondiente al nuevo Crédito Hipotecario,

(iv) el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas, que cumplan con los requisitos señalados en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión, los cuales serán recibidos por el Custodio, y

(v) un endoso firmado por el Cedente o el Administrador con la Aseguradora respectiva y el Fiduciario por medio del cual se incluya al Fiduciario, en dicha calidad conforme al Contrato de Fideicomiso como beneficiario de los Seguros correspondientes al nuevo Crédito Hipotecario.

(c) El Cedente deberá entregar al Fiduciario (con copia para Ambac), tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los (i) cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de cada Contrato de Cesión Adicional, un certificado del notario público ante quien se haya otorgado la escritura pública que contenga la Hipoteca correspondiente en el que certifique que respecto de la compraventa del Inmueble de que se trate y la Hipoteca constituida sobre el mismo, dicho notario dio el primer y segundo aviso preventivo u otro documento similar de conformidad con la legislación local aplicable, junto con la entrada de la boleta de entrada en la que conste que el primer testimonio de la escritura pública que contiene la Hipoteca correspondiente ha sido presentado e ingresado para su inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente; y (ii) 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de cada Contrato de Cesión Adicional, el primer testimonio de la escritura pública que contiene el Contrato de Cesión Adicional debidamente inscrito en el registro público de la propiedad correspondiente.

(d) Tan pronto como el Cedente entregue al Fiduciario un escrito en el cual constate que se han cumplido las condiciones y entregado los documentos señalados en el inciso (b) anterior, el Fiduciario (i) suscribirá un contrato de cesión mediante el cual revertirá la titularidad del o los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas al Cedente, y (ii) autorizará por escrito al Custodio y al Administrador para que entreguen al Cedente el o los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales que correspondan al o los Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas, o los liberen del depósito y tome posesión de ellos.

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

(f) Para el caso de que el Cedente no pueda sustituir un Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas por un nuevo Crédito Hipotecario y sus Garantías Relacionadas que reúna los requisitos establecidos en la presente sección, dentro de un plazo que no excederá de 10 (diez) Días Hábiles, el Cedente deberá rembolsar al Patrimonio del Fideicomiso la parte proporcional de la contraprestación que recibió por la cesión del Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas en la Fecha de Cierre, con tal propósito el Cedente deberá pagar al Fiduciario una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal del Crédito no Elegible más el monto total de los

intereses y comisiones en su caso, devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible, en su caso. El saldo de la Constancia emitida a favor del Cedente no será modificado en forma alguna. El pago que se hará será en efectivo mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil en que vence el plazo indicado en el inciso (a) de esta sección. Una vez que el Fiduciario confirme la recepción de dicha cantidad procederá a celebrar los instrumentos que el Cedente le solicite para acreditar la cesión de los derechos sobre el Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas y liberará del depósito el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes. El monto recibido por la readquisición por parte del Cedente del Crédito no Elegible y sus Garantías Relacionadas será contabilizado como parte de la Cobranza bajo el Contrato de Administración.

(g) Todos los gastos que se generen por la sustitución o readquisición por el Cedente de Créditos no Elegibles y sus Garantías Relacionadas correrán exclusivamente a cargo del Cedente.

(h) Inmediatamente después de la fecha de firma del Contrato de Cesión, el Cedente deberá reflejar en toda su información financiera, libros, contabilidad y otros registros que la propiedad de los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, ha sido cedida y transmitida de manera irrevocable al Fiduciario, teniendo el Fideicomitente el derecho de reversión de dichos Créditos Hipotecarios y sus Garantías Relacionadas conforme a lo dispuesto en el Contrato de Cesión y en el Contrato de Fideicomiso.

XIX. EXTRACTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

XIX.1. Objeto de los Servicios de Administración

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

XIX.2. Comisión Mercantil

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario ha otorgado al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad, y el Administrador ha aceptado dicha comisión, por medio de la cual se autoriza al Administrador a actuar por cuenta del Fiduciario, con los siguientes poderes generales, en el entendido que dichos poderes generales estarán limitados en todo momento para llevar a cabo la comisión mercantil prevista en el Contrato de Administración: (i) poder general, para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los Estados de México y el Distrito Federal respectivamente o de cualquier disposición legal que las sustituya, y para girar y firmar cheques contra la Cuenta de Cobranza en los términos del Contrato de Administración, así como para endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC y (ii) un poder especial para cancelar las Garantías Relacionadas en su favor, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos. Cuando lo requiera por escrito el Administrador con copia para Ambac, para el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario se compromete a otorgar mediante escritura pública cualquier poder que el Administrador requiera (incluyendo poderes especiales para actos de dominio) de conformidad con los límites establecidos conforme al Contrato de Administración.

XIX.3. Actuación del Administrador

(a) El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas, la Cobertura SHF, y los Inmuebles Adjudicados, en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria y de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador, así como con los criterios de administración de cartera de la SHF. En todo momento el Administrador realizará su actuación con base en sus Políticas de Administración y Cobranza.

(b) El Administrador, dentro del marco de sus Políticas de Administración y Cobranza y el Contrato de Administración, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de las Garantías Relacionadas, la Cobertura SHF, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, incluyendo aquellas aplicables a sociedades financieras de objeto limitado por lo que se refiere a administración y cobranza de créditos en general, así como a las sanas prácticas, usos y costumbres mercantiles aplicables en materia de administración y cobranza de créditos.

(c) El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en sus Políticas de Administración y Cobranza, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos del apartado XVII.1 anterior, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto. Sin embargo, el Fiduciario y Ambac, tendrán, en todo momento, la facultad de revisar el actuar del Administrador, así como todos aquellos documentos relacionados con la prestación de sus servicios.

(d) El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario o el Representante Común, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador, por lo que el Fiduciario y el Representante Común no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

XIX.4. Obligaciones y Facultades del Administrador

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades, mismas que durante la vigencia del Contrato de Administración, deberán ser verificadas por el Fiduciario y podrán ser verificadas por Ambac:

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

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

(c) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia la Cobertura SHF (incluyendo el pago oportuno de cualquier prima u otra cantidad adeudada a la SHF con la Cobranza) y la reclamación para el pago oportuno de cualquier suma adeudada por la SHF de conformidad con los términos y condiciones de la Cobertura SHF.

(d) Al momento de recibir la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, aplicará dicha Cobranza de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y registrará el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, según sea el caso.

(e) Tendrá acceso irrestricto a los Expedientes de Crédito y los Documentos adicionales en cualquier momento durante días y horas hábiles, mismos que se mantendrán en las instalaciones del Custodio o en aquéllas instalaciones que el Fiduciario considere apropiado, a efecto de integrar los registros contables que requiera el Fiduciario (por instrucciones del Fideicomisario Controlador), los archivos, registros, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales por cada Crédito Hipotecario y Garantías Relacionadas, en los que constarán cada uno de los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y el monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario y las Garantías Relacionadas (todo ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), en el entendido que dichos archivos, registros y expedientes deberán en todo momento señalar al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, como titular de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas. El Administrador requerirá el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario para mantener en sus instalaciones los Expedientes de Crédito y/o los Documentos Adicionales, consentimiento que será otorgado de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le gire el Fideicomisario Controlador, en el entendido de que dicho consentimiento no podrá ser denegado

injustificadamente y deberá ser otorgado por el Fideicomisario Controlador dentro de los (3) (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en que sea recibida la solicitud por parte del Administrador, la cual deberá ser dirigida al Fiduciario y al Fideicomisario Controlador; por lo que el Fiduciario no será responsable de otorgar su consentimiento para el manejo de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en caso de que no le sean entregadas las instrucciones dentro del plazo suficiente establecido para entregar la respuesta al Administrador. Lo anterior salvo que el Administrador requiera tener en su poder dichos Expedientes de Crédito o Documentos Adicionales para llevar a cabo la adecuada administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas relacionados con los Expedientes de Crédito o Documentos Adicionales en cuestión, de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza. El registro de cada Crédito Hipotecario y las Garantías Relacionadas deberá incluir además, los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el Producto Neto de Liquidación, los Pagos Anticipados, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos con respecto a dicho crédito a través del tiempo. Los registros correspondientes se mantendrán en UDIs. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, llevará un expediente de cobranza en que se identificará al abogado responsable (interno o externo), la fecha en que el asunto se turnó a dicho abogado, la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, la secretaría, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda así como copia de los reportes que se reciban del abogado responsable sobre la situación que guarda dicho asunto.

(f) Emitirá, de manera oportuna a cada Deudor Hipotecario un estado de cuenta mensual que cumpla con la legislación vigente, pero en todo caso, indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de préstamo, el período que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, las instrucciones de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses devengados en el período), los cuales se calcularán utilizando ocho (8) o cuatro (4) decimales según corresponda, el saldo inicial del período denominado en UDIs, saldo final al corte denominado en UDIs y descripción de los movimientos del mes.

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

(h) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Patrimonio del Fideicomiso; en tal caso el Administrador llevará a cabo su enajenación y transferirá el Producto Neto de Liquidación al Fiduciario.

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

(j) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente para proteger los derechos sobre el Patrimonio del Fideicomiso incluyendo sin limitación los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas, la Cobertura SHF y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.

(k). En caso de que se le autorice al Administrador a que mantenga la posesión los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales) respecto de los Créditos Hipotecarios y sus Garantías

Relacionadas, el Administrador guardará y custodiará dichos documentos teniendo todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Cesión.

(l) Actuará como depositario de las cantidades de la Cobranza, los Pagos Anticipados y las Garantías Relacionadas y cualesquiera otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean aplicadas a su propósito de conformidad con los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

XIX.5. Subcontratación

(a) El Administrador, podrá subcontratar con empresas especializadas la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas, en el entendido, de que (i) el uso de dichas empresas (cada una, un "Subcontratista") por parte del Administrador para la prestación de dichos servicios, es consistente con sus prácticas de negocio y el control de calidad que normalmente tiene, así como con las Políticas de Administración y Cobranza; y (ii) el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con cada Subcontratista, y el uso de Subcontratistas no liberará al Administrador de sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

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

(c) Si el Administrador celebra un contrato con algún Subcontratista que incluya contraprestaciones superiores a las condiciones de mercado, el Administrador, 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 del Fideicomiso la diferencia entre la contraprestación pactada y aquella que hubiera sido pagada conforme a las condiciones de mercado, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere pagado cualquier contraprestación.

(d) En caso de que después de que el Administrador haya celebrado algún contrato de servicios con un Subcontratista, dicho Subcontratista, se convierte en Afiliado del Administrador, el Administrador deberá, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a Ambac de dicha circunstancia y, después de dicho evento, serán aplicables las disposiciones del párrafo (b) anterior.

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

- (i) El Subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su Contrato de Prestación de Servicios sólo podrá ejercer acciones e

iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fiduciario, y sus empleados o funcionarios, directamente o en contra del Patrimonio del Fideicomiso, ni de Ambac, ni del Representante Común, o sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra del Fiduciario, sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso o Ambac el Representante Común, sus empleados o funcionarios.

- (ii) El Subcontratista, deberá conservar todos los documentos y archivos, y se deberá comprometer a ponerlos a disposición de Ambac, del Fiduciario, del Representante Común y sus representantes autorizados, para que lleven al cabo inspecciones.
- (iii) El Subcontratista, deberá manejar cualquier información o documento que le sea proporcionado en relación con el Contrato de Administración, y los demás Documentos de la Operación, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Crédito Hipotecario u otro material relacionado que no sea del dominio público, con el carácter de información confidencial.
- (iv) Una cláusula que establezca una limitación comparable al inciso (d) del apartado XVII.4 anterior, con respecto al Subcontratista, según corresponda, sus trabajadores, funcionarios o empleados.
- (v) En ningún caso el Subcontratista, adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o cualquier parte del mismo, (incluyendo, sin limitación, los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas, la Cobranza, los Expedientes de Crédito, los Documentos Adicionales y cualquier Producto de Liquidación).
- (vi) El Subcontratista cumplirá con sus obligaciones derivadas del Contrato de Prestación de Servicios respectivo, de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza y las prácticas de negocio y el control de calidad del Administrador.

(f) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista, conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo y el Subcontratista deberá actuar con el mismo nivel de diligencia y cuidado que el Administrador.

(g) Cada Subcontratista será el único responsable de las obligaciones derivadas de las relaciones con sus empleados, funcionarios o directores. El Administrador en este acto declara y reconoce que no existe relación laboral u otra similar con el Fiduciario, Ambac y el Representante Común, por un lado, y dicho Subcontratista, sus empleados, funcionarios o directores, por el otro, debido a que todos y cada uno de dichos empleados, funcionarios y directores trabajan para y bajo las órdenes, dirección, dependencia y subordinación de dicho Subcontratista. Por lo anterior, el Fiduciario y Ambac estarán libres de cualquier responsabilidad laboral frente a dichas personas, en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo. Cada Subcontratista deberá declarar y reconocer que no existe ni existirá relación laboral alguna entre dicho Subcontratista y su personal, por un lado y el Fiduciario, Ambac y el Representante Común, por el otro, debido a que todos y cada uno de dichos empleados, funcionarios y directores trabajan para y bajo las órdenes, dirección, dependencia y subordinación de dicho Subcontratista. Por lo anterior, el Fiduciario y Ambac estarán libres de cualquier responsabilidad laboral frente a dichas personas, en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

XIX.6. Políticas de Administración y Cobranza

(a) El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o bajo la Cobertura SHF y las demás Garantías Relacionadas sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos previstos en las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador.

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

Salvo por la obligación de pagar los Gastos de Cobranza descrita en el Contrato de Administración y hasta el límite establecido en el mismo, el Administrador sólo realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada con respecto de los Seguros o la Cobertura SHF con las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador y depositadas en la Cuenta de Cobranza.

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

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

(e) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido para cada Crédito Hipotecario y será considerado como Cobranza para ser distribuido de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

(f) En el caso de que cualquier Deudor Hipotecario deje de hacer cualquier pago principal más de ciento ochenta (180) días en forma consecutiva o si el Crédito Hipotecario Relacionado de otra manera se considerara un Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador estará obligado a iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento del Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo sin limitación ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, el número total de Créditos Hipotecarios Vencidos con respecto de los cuales continúan procedimientos judiciales y el saldo insoluto de principal total de dichos Créditos Hipotecarios Vencidos. Para cada procedimiento judicial el Administrador procederá a contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles en dicho momento los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. Tan pronto como se formalice la

contratación de los abogados prevista, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

XIX.7. Entrega de Cantidades Cobradas

(a) Depósitos. El Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza en la Fecha de Cierre las Cantidades Incluidas cobradas con respecto a los Créditos Hipotecarios.

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

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

(d) Transferencias. En cada Fecha de Transferencia, a más tardar a las 12:30 horas (hora de la Ciudad de México) el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Cobranza a la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza denominada en UDIs que corresponda a la Cobranza recibida durante el Período de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior. El monto de Cobranza que se transfiera deberá en todo caso corresponder al monto total en UDIs de la Cobranza que se incluya en el Reporte de Cobranza que corresponda a dicho Período de Cobranza.

XIX.8. Gastos de Cobranza y Compensación por Gastos de Cobranza

(a) El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Capítulo V del Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitación gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades en relación con los mismos, (iv) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación de los Inmuebles Adjudicados para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con sus Políticas de Administración y Cobranza y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado. A cada uno de los gastos descritos en este inciso (a), se le denomina para efectos del Contrato de Administración, como un “Gasto de Cobranza”. El Administrador llevará un registro en Pesos en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario, Ambac o el Representante Común.

(b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso (a) anterior, el Administrador podrá abstenerse de efectuar Gastos de Cobranza con respecto a un Crédito Hipotecario Vencido, si a su juicio de

conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza dichos Gastos de Cobranza resultarían ser irrecuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el Inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario Vencido. En caso de que el Administrador llegue a dicha conclusión con respecto de un Crédito Hipotecario Vencido deberá avisar por escrito al Fiduciario a Ambac y al Representante Común dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que lo decida.

XIX.9. Retiros de las Cuentas de Cobranza

Adicionalmente a las transferencias mencionadas en el apartado XVII.7 inciso (d), Adicionalmente a las transferencias previstas en la Cláusula 3.2 inciso (d) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá efectuar retiros de la Cuenta de Cobranza exclusivamente con los siguientes propósitos:

- (a) Para entregar a Patrimonio aquellas Cantidades Excluidas.
- (b) Para pagar al Administrador la Comisión por Administración.
- (c) Pagar a las Aseguradoras las cantidades correspondientes a las primas de Seguros.
- (d) Pagar a la SHF las cantidades que correspondan bajo la Cobertura SHF.
- (e) Reembolsarse el monto de los Gastos de Cobranza Reembolsarse el monto de los Gastos de Cobranza de conformidad con la Cláusula 3.4 Contrato de Administración y las cantidades que el Administrador hubiere pagado con sus propios fondos a la SHF y/o a las Aseguradoras por concepto de primas de la Cobertura SHF y/o primas de seguros.
- (f) En el supuesto de que existan cantidades excedentes en el supuesto de la venta de un Inmueble Adjudicado.

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

En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error (incluyendo, sin limitación, pagos recibidos para cubrir las primas de Seguros o pagos a la SHF con respecto de la Cobertura SHF), el Administrador lo notificará por escrito (junto con la documentación de soporte) al Fiduciario, a Ambac y al Representante Común y el Fideicomisario Controlador autorizará por escrito su devolución, si dicho depósito es mayor a 10,000 (diez mil) UDIS.

XIX.10. SEGUROS

XIX.10.1. Seguros sobre Inmuebles

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener vigente con respecto a cada Inmueble, una póliza de Seguro de Daños que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble respectivo (incluyendo, pero no limitado a daños por incendio, temblor, explosión e inundación) que señale al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva). El Administrador se cerciorará que durante la vigencia de cada uno de los Créditos Hipotecarios, los Seguros sobre Inmuebles mencionados en la presente sección se encuentren vigentes.

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros sobre Inmuebles descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza salvo que la misma se

destine a la reparación o reposición del Inmueble que sufrió un daño o (ii) al pago de Gastos de Cobranza.

XIX.10.2. Seguros de Vida

(a) El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, estará obligado a mantener con respecto a cada uno de ellos un Seguro de Vida e Incapacidad que señale al Fiduciario por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El Administrador se cerciorará que durante la vigencia de cada uno de los Créditos Hipotecarios, el Seguro de Vida e Incapacidad mencionado en la presente sección se encuentre vigente.

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza, salvo que la misma se destine (i) a la reparación o reposición del Inmueble que sufrió algún daño, o (ii) al pago de Gastos de Cobranza.

XIX.11. Administración de Créditos Vencidos

(a) En adición a las responsabilidades del Administrador previstas en el Contrato de Administración respecto de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a las Políticas de Administración y Cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza o que en el futuro llegue a utilizar en la administración de su propia cartera hipotecaria vencida, salvo que se establezca de otra manera en dicho Contrato. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto conforme a lo aquí previsto, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario para su firma. El Fiduciario deberá firmar la documentación necesaria dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes

(b) Sujeto en todo caso a lo previsto en el apartado XVII.6, el Administrador podrá convenir la liquidación del saldo insoluto de Créditos Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente, incluyendo la celebración de convenios extrajudiciales, transacciones o la aceptación de daciones en pago, pero sólo si a su juicio y de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, el monto ofrecido para liquidar el adeudo es superior al monto que con base a su experiencia, es posible recuperar a través de la ejecución judicial del Crédito Hipotecario Vencido.

XIX.12. Reportes e Información del Administrador

El Administrador deberá enviar al Fiduciario, al Fideicomisario Controlador, a Ambac, a las Agencias Calificadoras y al Representante Común la siguiente información:

(a) Reporte de Cobranza: Cinco Días Hábiles antes de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar, un Reporte de Cobranza suscrito por un funcionario debidamente autorizado del Administrador que contenga como mínimo la información que se señala en el Anexo "C" del Contrato de Administración. En adición a lo anterior, el Administrador deberá incluir en el Reporte de Cobranza, los Pagos Anticipados que hubiere cobrado en dicho Periodo de Cobranza, la identificación de los Créditos Hipotecarios a que corresponden dichos Pagos Anticipados, así como el mes en que dichos Pagos Anticipados deban aplicarse al pago de los Créditos Hipotecarios respectivos. En adición a lo establecido en el párrafo primero de la presente sección, el Reporte de Cobranza deberá ser enviado también a la SHF.

(b) Cintas de Cobranza: 5 (Cinco Días) Hábiles antes de cada Fecha de Transferencia, el Administrador deberá entregar, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario, en el entendido que dicha información será con respecto al cierre del

antepenúltimo Periodo de Cobranza anterior a dicha Fecha de Transferencia.

(c) Aviso de Substitución del Administrador: Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de que ocurrió una Causa de Substitución o que existe alguna circunstancia que en opinión de Patrimonio pueda resultar en una Causa de Sustitución el Administrador enviará un certificado que especifique la Causa de Substitución ocurrida y los actos que se estén realizando a efecto de subsanar dicha Causa de Substitución.

(d) Entrega de Estados Financieros. Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que termine el trimestre calendario y dentro de los 120 (ciento veinte) días calendario siguiente a la fecha en que termine el año calendario de que se trate, el Administrador deberá enviar estados financieros trimestrales y anuales auditados, junto con una certificación del Secretario del Consejo de Administración del Administrador, en los que se refleje la Cobranza del trimestre o año de que se trate. El incumplimiento por parte del Administrador de la obligación consignada en el presente inciso, será una Causa de Sustitución del Administrador.

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

XIX.13. Comisión del Administrador

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago un monto equivalente a la Comisión por Administración, calculada en base al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios (restando la cantidad derivada de los Créditos Hipotecarios Vencidos) a la apertura del Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago, más el impuesto al valor agregado que corresponda.

XIX.14. Responsabilidad del Administrador

(a) Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora, de la SHF o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, las Garantías Relacionadas, de los Seguros, la Cobertura SHF, respectivamente.

(b) El Administrador será responsable de su actuación y sus omisiones bajo el Contrato de Administración y de la actuación y sus omisiones de cualquier persona a la que le subcontrate cualquiera de sus obligaciones.

(c) El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, cualquier Tenedor o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario o el Representante Común si así esta previsto en el Contrato de Administración (a menos que dicha pérdida, gasto, daño o perjuicio sea resultado de la negligencia, dolo, fraude o mala fe del Administrador).

(d) El Administrador se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a Ambac, al Fiduciario, al Representante Común, a los Tenedores, así como a cualquier consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos de y contra cualquier acción, demanda, pérdida, gasto (incluyendo gastos y honorarios razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido como resultado del incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración (incluyendo aquellas de los Subcontratistas).

(e) El Administrador no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por

el Fiduciario, el Representante Común o cualquier Tenedor, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Administrador fue directamente causado por el incumplimiento de las obligaciones por otro contratante.

XIX.15. Causas de Substitución del Administrador

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

(a) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, el pago de cualquier prima de Seguros o algún pago a la SHF bajo la Cobertura SHF o deja de efectuar la transferencia a la Cuenta General de la Cobranza en una Fecha de Transferencia conforme a los términos de dicho Contrato.

(b) Si el Administrador dejare de efectuar en la fecha prevista en el Contrato de Administración, el depósito en la Cuenta de Cobranza de cualquier cantidad cobrada con respecto de los Créditos Hipotecarios, los Seguros o la venta de cualquier Inmueble Adjudicado; en la inteligencia de que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Substitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro de un plazo que no excederá de quince (15) Días Hábiles y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.

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

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

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

(f) Que (i) el Administrador sea sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable, o (ii) si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable, o (iii) si se iniciare cualquier procedimiento tendiente a consolidar el Patrimonio del Fideicomiso en el patrimonio del Administrador, y (iv) si el Administrador inicia cualquier procedimiento conforme a cualquier disposición de cualquier ley federal o estatal mexicana de concurso mercantil, quiebra, rehabilitación, liquidación o reorganización, (v) si el Administrador hace una cesión general para beneficio de sus acreedores, o (vi) si el Administrador tiene una orden de liberación en su contra conforme a cualquier ley federal o estatal mexicana relacionada con el concurso mercantil, la quiebra, liquidación o reorganización.

(g) Que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiere la custodia o el control de (a) la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, o (b) todas las acciones representativas del capital social del Administrador, o (c) todos los activos del Administrador, y lo anterior no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a aquél en que hayan iniciado dichos actos.

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

(i) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, incluyendo la pérdida del registro ante la SHF.

(j) Si una autoridad gubernamental competente determina la expropiación, nacionalización, embargo u otra similar por virtud de la cual expropie una parte significativa de los activos del Administrador, ya sea mediante una o varias transacciones, o se tome control de los negocios u operaciones del Administrador.

(k) Si el Administrador incumple con la obligación de presentar cualesquiera de sus Estados Financieros dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que estuviera obligado a presentarlos.

(l) Que el Administrador no cuente con un Capital Contable Mínimo de \$600,000,000.00 (seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.).

(m) Si en cualquier Fecha de Determinación al momento en que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Morosos por más de Noventa Días represente más del 7.5% (siete punto cinco por ciento) de la suma del saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios que no sean Créditos Hipotecarios Vencidos en la misma Fecha de Determinación.

(n) En cualquier Fecha de Determinación, el saldo principal insoluto acumulado de los Créditos Hipotecarios no Elegibles desde la Fecha de Cierre, represente más del 5% (cinco por ciento) de la suma del saldo principal insoluto de los Créditos Hipotecarios que no son Créditos Hipotecarios Vencidos en la Fecha de Cierre,

(o) Si el saldo de principal insoluto acumulado de los Créditos no Elegibles desde la Fecha de Cierre que el Administrador haya adquirido o que deban ser adquiridos por el Administrador conforme al inciso (d) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración, represente más del 1% de la suma del saldo principal insoluto que tuvieron los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre.

(p) que en la Fecha de Determinación para la que se haga el cálculo, el Porcentaje Acumulado de Incumplimientos exceda los siguientes porcentajes en los meses descritos a continuación:

Mes 1 a mes 24: 12% (doce por ciento).

Mes 25 a mes 48: 15% (quince por ciento).

Mes 49 a mes 72: 18% (dieciocho por ciento).

Mes 73 en adelante: 20% (veinte por ciento).

(q) Si Patrimonio sufre algún cambio en los miembros o la estructura de su consejo de administración y no notifique a Ambac con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación adjuntando las actas de sesiones de consejo de administración correspondientes en las que se haga constar dicho cambio de miembros o en la estructura de su consejo de administración.

XIX.16. Procedimiento de Substitución del Administrador

(a) En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución previstas en el apartado XVII.15 anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicho apartado, conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomisario Controlador, el Fiduciario, mediante un aviso sustancialmente en el en los términos del Contrato de Administración (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador (o al Administrador Substituto, según sea el caso), con copia para Ambac, el Representante Común, a

la SHF y las Agencias Calificadoras, deberá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador (o del Administrador Substituto, según sea el caso), bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución.

Dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le notifique al Representante Común y a Ambac y a las Agencias Calificadoras que es necesario que el Administrador Substituto sustituya al Administrador, el Fiduciario y el Administrador Substituto celebrarán un Contrato de Administración

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

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

En todo caso el Administrador Substituto deberá cumplir con los requisitos establecidos en apartado XVII.17 siguiente.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Substituto designado haya aceptado su designación celebre el Contrato de Administración descrito anteriormente, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el Administrador Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente sección y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el inciso (d) del apartado XVII.14 anterior.

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

(c) El Administrador, en la Fecha de Sustitución (i) dará aviso al Custodio para que el Administrador Substituto tenga acceso a (a) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que mantenga el Custodio en su posesión y (b) entregará física y jurídicamente los reportes individuales de cada Crédito Hipotecario y las Garantías Relacionadas actualizados a la Fecha de Sustitución que contengan todos los datos que el Fiduciario o el Administrador Substituto considere necesarios o convenientes para poder continuar con la administración de los

Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas, (ii) separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos Hipotecarios, de una manera aceptable al Administrador Substituto y al Fiduciario e inmediatamente después de recibirlos, remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Substituto o a quien éste designe, en el entendido de que el Administrador estará obligado a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el Contrato de Administración, (iii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de Cobranzas y Pagos Anticipados de los Créditos Hipotecarios y las Garantías Relacionadas en la Cuenta de Cobranza y (iv) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).

(d) En el evento de sustitución del Administrador, Fiduciario verificará que el Administrador entregue en la Fecha de Sustitución al Administrador Substituto, toda la información o documentación señalada en el apartado XVII.12 anterior, actualizada hasta la Fecha de Sustitución.

(e) El Administrador Substituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán, en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El incumplimiento por parte del Administrador Substituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Substituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales a través del Custodio e inmediatamente después de recibirlos.

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

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

(h) El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución.

XIX.17. Requisitos del Administrador Substituto

El Administrador Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como sociedad financiera de objeto limitado o como institución de crédito conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos incluyendo, sin limitación, el registro con la SHF, (iii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del presente Contrato, (v) contar con un capital contable no menor a E.U.A.\$10,000,000.00 (diez millones de dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos, (vi) contar con los sistemas necesarios para operar la Cobertura SHF con la SHF, (vii) contar con una calificación otorgada por parte de cada una de las Agencias Calificadoras, en lo que se refiere a sus servicios de cobranza, de por lo menos "Arriba del Promedio" (Above Average) (o su equivalente) y (viii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados

Bursátiles Fiduciarios (sólo en el caso de que el Representante Común sea el Fideicomisario Controlador).

XIX.18. Renuncia del Administrador

(a) El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el Contrato de Administración en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de administración debido a (A) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (B) la modificación de leyes, reglamentos u otras disposiciones legales aplicables, o (C) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cuyo caso un Administrador Substituto será nombrado conforme al apartado XVII.16 anterior, o (ii) que el Fiduciario haya designado un Administrador Substituto que cumpla con los requisitos que se señalan en el apartado XVII.17 anterior y conforme al procedimiento previsto en el apartado XVII.16 anterior.

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

(b) La renuncia del Administrador conforme a la presente sección deberá ser notificada al Fiduciario, a Ambac, al Representante Común, a la SHF y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de substitución del Administrador en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en el apartado XVII.16 anterior.

XIX.19. Notificación a Deudores Hipotecarios

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

XX. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisión 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.”

PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

Lic. Ignacio Javier Farías
Campero
Director General

Lic. Verónica Galindo Lartigue
Responsable Legal

C.P. Jaime González Garza
Director de Finanzas y
Administración

“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 Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

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

Humberto Cabral González
Representante Legal

“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.”

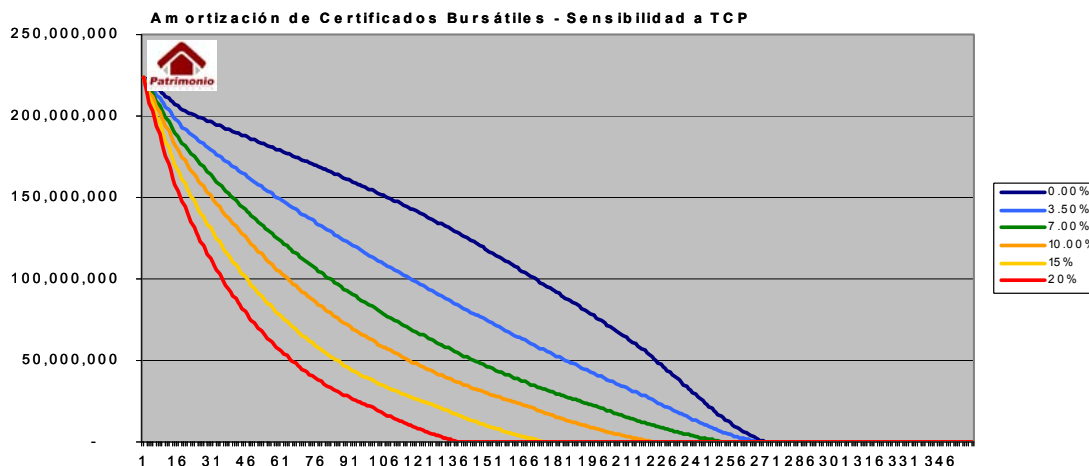
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

Patricio A. Trad Cepeda
Socio

Apéndice I

Distintos escenarios para la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y Supuestos utilizados para los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La siguiente gráfica resume cómo el saldo insoluto y el plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se ven afectados por diferentes supuestos de prepago. (1)



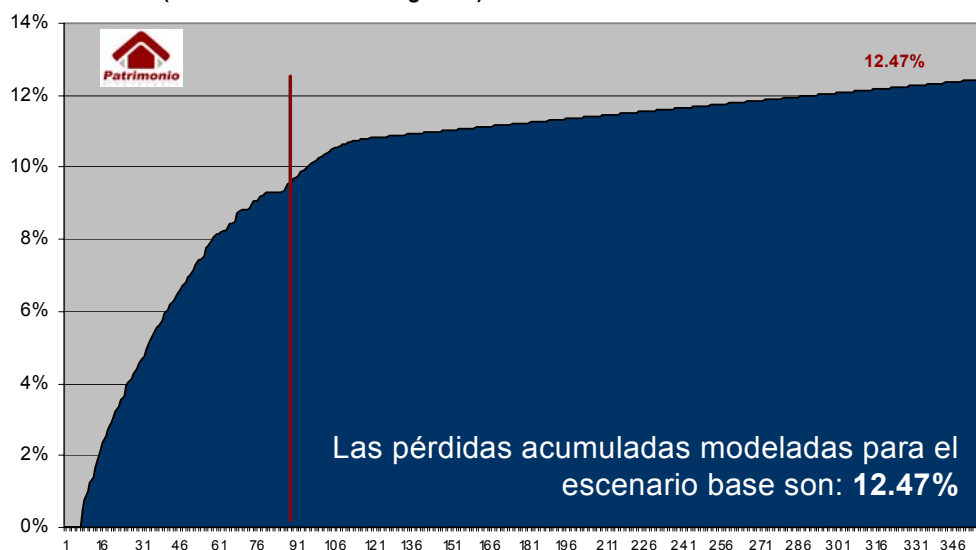
Tasa Constante de Prepago	0%	3.50%	7.00%	10%	15%	20%
Vida Promedio Ponderada	12.13	9.22	7.19	5.85	4.35	3.36
Vida Promedio Ponderada (Call)	12.05	9.08	7.00	5.66	4.18	3.23
Duration	13.54	9.94	7.27	5.64	4.04	3.05
Duration (Call)	12.50	8.71	6.14	4.72	3.36	2.63

(1) Todas las corridas asumen un escenario de pérdidas base, el cual afecta (reduce) la vida media ponderada de los Certificados Bursátiles.

Supuestos utilizados para los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles

El siguiente diagrama resume el escenario base de la curva acumulada de incumplimientos utilizada para modelar los distintos escenarios de prepago anteriormente mencionados.

Defaults (en relación al Saldo Originado)



La tasa constante de prepago utilizada en el escenario base es de 9.99% y asumiendo una tasa de recuperación de 20% con un retraso de 36 meses se obtiene la siguiente tabla de amortización:

Porcentaje del Saldo Inicial de Principal de los Certificados Bursátiles en el Escenario Base

Período de Pago	% Saldo Insoluto	Período de Pago	% Saldo Insoluto	Período de Pago	% Saldo Insoluto	Período de Pago	% Saldo Insoluto	Período de Pago	% Saldo Insoluto
1	100.00%	51	53.96%	101	27.46%	151	12.51%	201	2.32%
2	98.76%	52	53.30%	102	27.07%	152	12.29%	202	2.17%
3	97.52%	53	52.63%	103	26.69%	153	12.07%	203	2.02%
4	96.31%	54	51.97%	104	26.31%	154	11.86%	204	1.87%
5	95.08%	55	51.34%	105	25.93%	155	11.65%	205	1.72%
6	93.85%	56	50.69%	106	25.56%	156	11.44%	206	1.57%
7	92.63%	57	50.07%	107	25.20%	157	11.23%	207	1.43%
8	91.42%	58	49.46%	108	24.84%	158	11.03%	208	1.29%
9	90.21%	59	48.84%	109	24.48%	159	10.83%	209	1.15%
10	88.99%	60	48.23%	110	24.12%	160	10.63%	210	1.01%
11	87.77%	61	47.62%	111	23.77%	161	10.43%	211	0.87%
12	86.54%	62	47.00%	112	23.43%	162	10.24%	212	0.74%
13	85.35%	63	46.41%	113	23.08%	163	10.05%	213	0.61%
14	84.15%	64	45.81%	114	22.74%	164	9.86%	214	0.48%
15	82.97%	65	45.21%	115	22.41%	165	9.60%	215	0.36%
16	81.80%	66	44.62%	116	22.08%	166	9.35%	216	0.23%
17	80.62%	67	44.04%	117	21.75%	167	9.10%	217	0.11%
18	79.71%	68	43.46%	118	21.42%	168	8.85%		
19	78.81%	69	42.88%	119	21.10%	169	8.60%		
20	77.89%	70	42.31%	120	20.78%	170	8.36%		
21	77.02%	71	41.75%	121	20.47%	171	8.12%		
22	76.15%	72	41.19%	122	20.16%	172	7.89%		
23	75.28%	73	40.63%	123	19.85%	173	7.66%		
24	74.44%	74	40.08%	124	19.55%	174	7.43%		
25	73.58%	75	39.53%	125	19.25%	175	7.20%		
26	72.74%	76	39.00%	126	18.95%	176	6.98%		
27	71.91%	77	38.46%	127	18.66%	177	6.76%		
28	71.09%	78	37.93%	128	18.36%	178	6.55%		
29	70.25%	79	37.41%	129	18.08%	179	6.33%		
30	69.44%	80	36.90%	130	17.79%	180	6.12%		
31	68.65%	81	36.39%	131	17.51%	181	5.92%		
32	67.84%	82	35.88%	132	17.23%	182	5.71%		
33	67.08%	83	35.39%	133	16.96%	183	5.51%		
34	66.30%	84	34.90%	134	16.68%	184	5.31%		
35	65.50%	85	34.41%	135	16.42%	185	5.12%		
36	64.72%	86	33.93%	136	16.15%	186	4.93%		
37	63.96%	87	33.46%	137	15.89%	187	4.74%		
38	63.17%	88	33.00%	138	15.63%	188	4.55%		
39	62.44%	89	32.54%	139	15.37%	189	4.36%		
40	61.72%	90	32.08%	140	15.11%	190	4.18%		
41	60.96%	91	31.64%	141	14.86%	191	4.00%		
42	60.24%	92	31.19%	142	14.61%	192	3.82%		
43	59.52%	93	30.76%	143	14.37%	193	3.65%		
44	58.77%	94	30.33%	144	14.13%	194	3.47%		
45	58.07%	95	29.90%	145	13.89%	195	3.30%		
46	57.37%	96	29.48%	146	13.65%	196	3.13%		
47	56.65%	97	29.07%	147	13.42%	197	2.97%		
48	55.97%	98	28.66%	148	13.19%	198	2.80%		
49	55.30%	99	28.26%	149	12.96%	199	2.64%		
50	54.62%	100	27.86%	150	12.73%	200	2.48%		

XXI. ANEXOS

XXI.1. Opiniones Legales

XXI.2. Título

XXI.3. Contrato de Fideicomiso

XXI.4 Contrato de Seguro de Garantía Financiera y Póliza, y sus traducciones al español

XXI.5. Bases de la Subasta
Bases de la Subasta



Patrimonio, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Limitado
FIDEICOMITENTE



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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTABLECIDO POR
EL FIDUCIARIO EMISOR

**BASES DEL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES DEL FIDEICOMISO EMISOR**

OBJETIVO:

El presente documento establece el mecanismo y las Bases del proceso de Subasta Pública para la adquisición de certificados bursátiles del Fideicomiso Irrevocable 648 de fecha 19 de junio de 2007, (en lo sucesivo, el "Fideicomiso Emisor") que se emitan para su colocación en el Mercado de Valores (en lo sucesivo los "CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS").

Estas Bases serán de uso general para los procesos de Subasta Pública de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS en donde el Fideicomiso Emisor y Patrimonio participan con el carácter de COORDINADOR de los procesos de SUBASTA (en lo sucesivo el "COORDINADOR").

CONSIDERACIONES.

1. Actualmente los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS son el instrumento de financiamiento utilizado constituido por Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado (en el sucesivo "Patrimonio") para allegarse de recursos. Sin embargo, por su naturaleza, su colocación en el Mercado de Valores es un proceso dinámico que requiere de mecanismos modernos que permitan agilizar la venta de éstos.
2. Es práctica de mercado que la oferta y colocación de valores de deuda similares a los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS se realice a través de un proceso de subasta pública (en lo sucesivo, la "SUBASTA"), en el cual los valores ofrecidos, se asignan a aquellos INVERSIONISTAS que ofrezcan las mejores condiciones para la emisión.
3. A efecto de transparentar y divulgar el proceso de SUBASTA para la colocación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS en el Mercado de Valores, el EMISOR ha preparado estas BASES de uso general, mismas que deberán observarse en las transacciones en donde los valores se adquieran por el público en general a través del proceso de subasta pública aquí descrito.

DEFINICIONES:

Cualquier posible INVERSIONISTA interesado en participar en la adquisición de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS a través del proceso de SUBASTA a que se refieren

estas BASES, conviene que los siguientes términos tendrán los significados y alcances que aquí se estipulan, los cuales podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

“BASES”

Las Bases generales del proceso de SUBASTA para la adquisición de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, que estarán a disposición de los INVERSIONISTAS en todo momento, en las cuales se describen los términos y condiciones para participar en la SUBASTA.

“CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS”

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fideicomiso Emisor (conocidos como “CEBURES”), para ser colocados entre el público inversionista, cuyas características serán dadas a conocer a través de la CONVOCATORIA respectiva.

“CNBV”

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

“CONVOCATORIA”

Es el acto mediante el cual se invita a participar al público inversionista a participar en el proceso de SUBASTA.

“COORDINADOR”

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en conjunto con Patrimonio

“DIA HÁBIL”

Un día que no sea sábado, domingo o día festivo y en que las instituciones de crédito y casas de bolsa en México estén abiertos al público y realizando sus operaciones habituales, conforme a lo establecido por la CNBV.

“EMISOR” o “FIDEICOMISO EMISOR”

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fideicomiso Emisor.

“FOLIO”

Número designado al momento de confirmar la postura ingresada por el PARTICIPANTE, que va directamente relacionado al orden de entrada de las posturas.

“INVERSIONISTA”

Cualquier persona física o moral, nacional o extranjera interesada en adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares del Crédito, Sociedades de Inversión y Fondos de Pensiones o Jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

“INTERMEDIARIO COLOCADOR”

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

“INTERMEDIARIOS CALIFICADOS”

Aquellos intermediarios definidos por el EMISOR como autorizados para recibir posturas en nombre de otros INVERSIONISTAS, para la emisión de que se trate.

“MEDIOS ELECTRÓNICOS DE COMUNICACIÓN”

Aquellos medios de comunicación a ser utilizados entre las partes para la operación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, así como para consultar información diversa de la colocación de dichos valores, entendiéndose como MEDIO ELECTRÓNICO DE COMUNICACIÓN, indistintamente a, módulo de subastas SIPO, fax, internet, e-mail y cualquier otra vía de comunicación electrónica o teleinformática de carácter similar que se desarrolle por el EMISOR y que se dé a conocer a los INVERSIONISTAS.

Los MEDIOS ELECTRÓNICOS DE COMUNICACIÓN serán utilizados para la celebración del proceso de SUBASTA y el uso de éstos (a través de las claves de identificación que se convengan utilizar), sustituirá la firma autógrafa.

“NÚMERO DE USUARIO Y PASSWORD”

Claves de acceso proporcionadas por la mesa de control del sistema electrónico “SIPO” a los INVERSIONISTAS interesados, de manera individual, que les permitirá el acceso al módulo SIPO. Estas claves son responsabilidad del INVERSIONISTA interesado y son equivalentes a su firma electrónica donde cada uno se obliga a comprar los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS que le sean asignados.

“OFICIO”

Oficio de Autorización de CNBV No. 153/516518/2006 del 29 de noviembre de 2006 el cual contiene la Autorización de Emisión de CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS y al amparo del cual se realizará la segunda emisión.

“PARTICIPANTE”

Todos aquellos INVERSIONISTAS que acudan a la CONVOCATORIA y en consecuencia establezcan ellos mismos o a través de INTERMEDIARIOS CALIFICADOS una o más posturas de compra para la adquisición de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.

“POSTURAS ACEPTADAS”

Son las POSTURAS VÁLIDAS presentadas por cualquiera de los PARTICIPANTES a las cuales se les asignen de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS que corresponda en la emisión de que se trate.

“POSTURAS VÁLIDAS”

Son las posturas presentadas por los PARTICIPANTES que cumplan estrictamente con los términos, condiciones, procedimiento y formato establecidos en éstas BASES y en la CONVOCATORIA.

“POSTURAS INVÁLIDAS”

Son las posturas presentadas por los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que no cumplan estrictamente con los términos, condiciones, procedimiento y formato establecidos en estas BASES y en la CONVOCATORIA.

“SIF”

SIF ICAP, S.A. DE C.V., (“SIF”) Compañía filial de la Bolsa Mexicana de Valores. Es la empresa proveedora independiente encargada del funcionamiento del MEDIO ELECTRÓNICO DE COMUNICACIÓN a través del cual se realizará la SUBASTA de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, dicha empresa garantizará la transparencia del proceso.

“SIPO”

SIPO que pertenece a SIF, es el proveedor del sistema electrónico por medio del cual se realiza la presentación, recepción de posturas, construcción del libro, asignación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS y publicación de resultados.

SIPO puede ser consultado a través de la página de Internet www.sipo.com.mx en el apartado de Colocaciones.

“SISTEMA DE SUBASTA ALTERNATIVO”

Es el sistema que aplicará en caso de que por causas ajenas y no imputables a SIPO no pueda utilizarse el sistema de Internet y el cual consistirá en el ingreso de posturas a través de la Mesa de Control SIPO a los teléfonos 2226-6082; 2226-6206 y 2226-6566, 2226-6869 o a los correos electrónicos siguientes: carlag@sif.com.mx; mduhalt@sif.com.mx; gmcbeath@sif.com.mx; mvega@sif.com.mx; abordes@sif.com.mx; aorozco@sif.com.mx; aaguilar@sif.com.mx

“SUBASTA”

Procedimiento de licitación mediante el cual se realizará la colocación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS entre los INVERSIONISTAS interesados, quienes ofrezcan las mejores tasas de subasta de acuerdo al tipo de subasta convocada y aplicable a la emisión. La totalidad de este proceso se realiza en forma electrónica e incluye: recepción de posturas, construcción del libro, asignación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS y publicación de resultados.

El mecanismo de recepción de posturas y operación de la SUBASTA cuenta con las siguientes características y tendrá la siguiente mecánica:

- a) El Emisor enviará con tres DÍAS HÁBILES de anticipación a la Fecha de Emisión al público en general, vía el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (“EMISNET”), para su publicación en la sección “Empresas Emisoras” en el apartado “Eventos Relevantes” de la página de Internet de la BMV; la convocatoria de la SUBASTA (la “Convocatoria de Subasta”) en la que consten las características de la misma, entre las cuales se incluirán: el horario de inicio y cierre de la recepción de posturas, la tasa de referencia, así como el monto máximo y el monto mínimo a colocar por el Emisor.
- b) El sistema de SUBASTA que se utilizará para el ingreso de las posturas, funciona con una terminal electrónica establecida por SIF ICAP, S.A. de C.V., S.A. de C.V., mediante su programa SIPO por lo que cualquier inversionista podrá acceder a éste, previa obtención de la clave de acceso.
- c) Los posibles INVERSIONISTAS solicitarán su clave de acceso a SIF, quien a través de sus funcionarios enviará clave y password electrónicamente.
- d) El INTERMEDIARIO COLOCADOR se reserva el derecho a otorgar la clave de acceso a un INVERSIONISTA de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta clave es responsabilidad única del INVERSIONISTA, en el entendido de que la persona a la que se le asigne será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.
- e) La convocatoria de Subasta se publicará a través del EMISNET un día antes de la SUBASTA, es decir, el 18 de junio de 2007 (la “Fecha de la Convocatoria”).
- f) La SUBASTA se llevará a cabo el 19 de junio de 2007.
- g) A partir del día siguiente a la Fecha de la Convocatoria, el público inversionista tendrá la facultad, desde las 10:00 horas y hasta las 11:00, hora de cierre de la SUBASTA, para

ingresar las posturas, en el entendido que el sistema electrónico contará con un reloj el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija la terminación de la SUBASTA.

- h) El Emisor y Patrimonio serán los únicos que tendrán acceso a las posturas enviadas por los PARTICIPANTES.
- i) Los INVERSIONISTAS únicamente tendrán acceso al número de folio asignado y a revisar su propia postura.
- j) La asignación del precio se hará a prorrata, en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- k) Para el ingreso de sus posturas, los INVERSIONISTAS contarán con los siguientes medios:
 - 1. Directamente a través de la plataforma de SIPO vía electrónica. En el momento en que los INVERSIONISTAS confirman el envío de sus posturas el sistema genera una ventana con la hora en que fue recibida. Cada terminal postora sólo podrá ver sus propias posturas y por cada postura se recibirá un FOLIO el cual podrá ser consultado durante todo el proceso.
 - 2. A través de la fuerza de ventas institucionales del INTERMEDIARIO COLOCADOR con línea telefónica grabada número: 1226 3177 en donde se recibirán las posturas, serán introducidas en el sistema electrónico de subasta y se les asignará un número de FOLIO correspondiente a la hora en que se registró la operación.
 - 3. Los INVERSIONISTAS únicamente tendrán derecho a conocer el número de FOLIO de su postura.

En caso de presentarse cualquier falla en el sistema electrónico de subasta mencionado, el inversionista tendrá la responsabilidad de utilizar los medios alternos descritos a continuación:
 - 4. A través del SISTEMA DE SUBASTA ALTERNATIVO.
- l) Las posturas enviadas por los INVERSIONISTAS serán irrevocables (por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento).
- m) Las posturas podrán ingresarse en términos de monto, en múltiplos de 100.00 (cien UDIS)
- n) El sistema acepta hasta 2 decimales en cuanto a la sobretasa de referencia de la colocación y deberá ser ingresada con por lo menos dos decimales.
- o) Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas. Asimismo, las posturas deberán ingresarse de manera consecutiva.
- p) El Emisor tiene derecho de fijar la tasa de colocación de su preferencia respetando montos mínimos (25,000 UDIS) y máximos (223,997,600 UDIS) e igualmente tendrá el derecho de declarar la subasta desierta. Si la demanda resultara por debajo del monto mínimo establecido, se podría declarar desierta.

- q) Al finalizar el tiempo marcado en el reloj del sistema electrónico, éste en forma automática, procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los INVERSIONISTAS de la sobretasa menor a mayor, con lo cual el Emisor determinará la sobretasa máxima de asignación y monto de asignación de la subasta. 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.
- r) El resultado de la SUBASTA se dará a conocer por el Emisor, el día del cierre de la SUBASTA a través del EMISNET y podrá ser consultada en la página de internet de la BMV en la dirección: www.bmv.com.mx, en la sección de Empresas Emisoras apartado Eventos Relevantes de la Emisora.
- s) El criterio de asignación será: a prorrata, en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- t) Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata, en el entendido de que todas las posturas que sean ingresadas por debajo de la tasa asignada, se asignarán en su totalidad sin importar el horario de su recepción. Si existen varias posturas a la tasa máxima asignada por el Emisor las mismas se asignarán a prorrata.
- u) Los resultados de la SUBASTA serán publicados por el Emisor a través del EMISNET dentro de las 4 horas siguientes al cierre de la subasta.
- v) El registro y liquidación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS se realizará dos DÍAS HÁBILES posteriores al día de la SUBASTA. En la fecha de emisión, cada inversionista deberá recibir los CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS que le fueron asignados por el Emisor.
- w) Para aclarar cualquier duda con relación al Sistema SIPO los INVERSIONISTAS podrán contarse a los números telefónicos: 51-28-20-58 y terminación 54, 64 y 69.

XXI.6. Reporte del Auditor Externo de los Créditos Hipotecarios

XXI.7. Calificación de Standard & Poor's, S.A. de C.V.

XXI.8 Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V.

XXI.9 Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.

XXI.10 Incorporación por referencia de los estados financieros de Ambac

Además de lo señalado en el presente suplemento (*Ver Sección V. “Descripción de Ambac como Obligado Solidario” – “Información Disponible de Ambac”*), se incorporan por referencia los estados financieros por los ejercicios concluidos en 2004, 2005 y 2006 y se incorporan por referencia la información financiera relativa al primer trimestre de 2007 de Ambac, dada a conocer al gran público inversionista a través del EMISNET los días, 9 de marzo de 2007 y 16 de mayo de 2007, respectivamente.

XX1.11 Documento que explica las diferencias entre NIF y USGAAP relativos a los estados financieros de Ambac al 31 de diciembre de 2006

XX1.12 Contrato de Intercambio de Flujos