

Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 J.P. Morgan Grupo Financiero  
 División Fiduciaria  
 Paseo de las Palmas No. 405 Piso 16  
 Colonia Lomas de Chapultepec  
 Delegación Miguel Hidalgo  
 México, D.F. 11000

**Ref. Reporte de Distribuciones**

Estimados Señores:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00057, los términos en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso. En relación con el pago de las distribuciones que deberá efectuar en la siguiente fecha de pago a realizarse el próximo 25 de febrero de 2005 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a cada una de las Distribuciones correspondientes:

Concepto	Cantidad	
	Pesos	UDIS
<b>1 Gastos Mensuales</b>		
a. Honorarios del Fiduciario:	107,669.27	30,455.29
b. Honorarios Representante Común:	0.00	0.00
c. Comisiones pagaderas al FMO:	841,112.32	237,916.75 (*)
d. Gastos:	242,805.25	68,679.81
Inmediata Publicidad, S.A. de C.V.	3,858.25	1,091.34
Comisión Nacional Bancaria y de Valores	238,947.00	67,588.47
Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.	0.00	0.00
e. Honorarios de las Agencias Calificadoras:	0.00	0.00
<b>Total de Gastos Mensuales:</b>	<b>1,191,586.84</b>	<b>337,051.85</b>
<b>2 Monto de Interés vencido y no pagado:</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>3 Monto de Interés que venza en la fecha de pago:</b>	<b>6,143,390.06</b>	<b>1,737,717.26</b>
A partir de la fecha de vencimiento o en un evento de		
<b>4 Incumplimiento, el monto total del saldo de principal insoluto bajo los Certificados Bursátiles Preferentes.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Monto de pago de Principal que haya sido determinado		
<b>5 para una Fecha de Pago que no haya sido íntegramente pagado.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>6 Monto de Pago Anticipado de Principal que corresponda a cada Fecha de Pago.</b>	<b>6,979,750.31</b>	<b>1,974,289.84</b>
Monto adeudado a las Agencias Calificadoras en el		
<b>7 caso de que sus honorarios no hayan sido incluidos como parte de los Gastos Mensuales.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>8 Monto total adeudado al FMO.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>9 Monto de Amortización Anticipada Adicional.</b>	<b>1,812,058.67</b>	<b>512,558.31</b>
A los tenedores de Constancias el rendimiento		
<b>10 financiero de dichas Constancias.</b>	<b>319,775.06</b>	<b>90,451.47</b>
A los tenedores de Constancias, el reembolso del valor		
<b>11 nominal de las Constancias una cantidad igual al monto neto.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>12 TOTAL</b>	<b>16,446,560.94</b>	<b>4,652,068.73</b>

(\*) NOTA: Valor estimado en base al cálculo de facturas anteriores; lo anterior en virtud de que a la fecha no se ha recibido la factura correspondiente por parte del FMO.

Por otro lado, les informamos el Valor Nominal Ajustado de los certificados que inició el 25 de enero de 2005

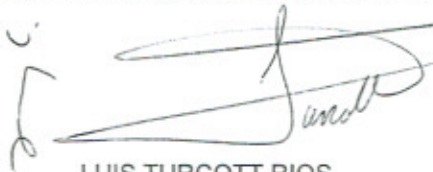
Valor Nominal Ajustado en UDIS:	317,794,368.50
Valor Nominal Ajustado en M.N. (VNA 1):	\$1,122,766,868.32
Valor Nominal Ajustado por Título en UDIS:	93.05838023
Total Títulos:	3,415,000.00
UDI 25 de enero de 2005	3.532998

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los certificados que entrará en vigor a partir del 25 de febrero de 2005, es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en UDIS:	315,307,520.35
Valor Nominal Ajustado en M.N. (VNA 2):	\$1,114,713,613.46
Valor Nominal Ajustado por Título en UDIS:	92.33016701
Total Títulos:	3,415,000.00
UDI 25 de febrero de 2005	3.535322

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención brindada al presente.

BANCO INVEX S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO  
EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE COMUN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE No. F/00057 CONSTITUIDO EN JP MORGAN, S.A.



LUIS TURCOTT RIOS  
DELEGADO FIDUCIARIO

c.c.p. Lic. Jorge Parra – *Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.*  
Remko Polman – *FMO*  
Lic. María Teresa Romero – *GMAC Hipotecaria, S.A. de C.V.*