

## SUPLEMENTO DEFINITIVO

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

*DEFINITIVE SUPPLEMENT. The securities described in the Definitive Supplement have been registered in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and may not be offered or sold outside the United Mexican States unless permitted by the laws of other countries.*



---

HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria  
Samantha Barquera Betancourt  
Delegada



Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los  
Trabajadores del Estado a través de su  
Fondo de Vivienda

**FIDEICOMITENTE**



HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria

**FIDUCIARIO EMISOR**

Con base en el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecido por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, descrito en el Prospecto de colocación de dicho programa por un monto de hasta \$31,007,234,581.60 (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") o en Veces de Salario Mínimo ("VSM"), por medio del presente se llevó a cabo la Sexta Emisión de 10,127,850 (Diez millones ciento veintisiete mil ochocientos cincuenta) CBF's - Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en este Suplemento (el "Suplemento"); con valor nominal de 100 (cien) UDIS cada uno.

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA:**

1,012,785,000 (Mil doce millones setecientos ochenta y cinco mil) UDIS equivalente a  
\$4,500,002,260.86 (Cuatro mil quinientos millones dos mil doscientos sesenta Pesos 86/100 M.N.)

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

10,127,850 (Diez millones ciento veintisiete mil ochocientos cincuenta) CBF's

**CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

Fitch México S.A. de C.V.: AAA(mex) | HR Ratings de México, S.A. de C.V.: HRAAA;  
Moody's de México, S.A. de C.V.: Aaa.mx | Standard & Poor's, S.A. de C.V.: mxAAA

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

<b>Fiduciario Emisor:</b>	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
<b>Fideicomitente, Cedente y Administrador:</b>	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su fondo de vivienda (el " <u>FOVISSSTE</u> ");
<b>Clave de Pizarra:</b>	TFOVIS 10-3U
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (" <u>CBF's</u> ")
<b>Denominación de los CBF's:</b>	UDIS
<b>Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:</b>	4.443196
<b>Monto de Emisión:</b>	1,012,785,000 (Mil doce millones setecientos ochenta y cinco mil) UDIS
<b>Monto de Emisión en Moneda Nacional:</b>	\$4,500,002,260.86 (Cuatro mil quinientos millones dos mil doscientos sesenta Pesos 86/100 M.N.)
<b>Valor Nominal de los CBF's:</b>	100 (cien) UDIS
<b>Precio de Colocación:</b>	100 (cien) UDIS.
<b>Monto total del Programa:</b>	\$31,007,234,581.60 (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) con carácter de no revolvente, y de los cuales (i) \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM, fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/78661/2009 de fecha 24 de junio de 2009; y (ii) la ampliación por \$11,007,234,581.60 (Once mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM, fue autorizada por dicha Comisión mediante el oficio número 153/3486/2010 de fecha 6 de Julio de 2010.
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la autorización de la CNBV.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública.

**Número de Emisión bajo el Programa:** Seis

**Plazo de Vigencia de la Emisión:** 10.000 millones de pesos

**Fecha de Vencimiento:** 27 de Marzo de 2040

**Tipo de Colocación:** La colocación se llevará a cabo mediante construcción de libro y asignación discrecional.

**Mecanismo de Asignación:** El criterio de asignación será discrecional a tasa única. En el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores. (Ver *Plan de Distribución*).

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** 28 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Construcción de Libro:** 29 de Septiembre de 2010, en el entendido que a las 12:00 p.m. se llevará a cabo el cierre de libro.

**Fecha de Publicación de los Resultados de la Construcción de Libro:** 29 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:** 29 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Emisión:** 30 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Registro en Bolsa:** 30 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Cruce:** 30 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Liquidación:** 30 de Septiembre de 2010.

**Recursos Netos que obtuvo el Fideicomitente con la Colocación:** Aproximadamente [\$4,470.4] millones de Pesos, cuya integración se detalla en la *Sección 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta*, de este Suplemento.

**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:** El Tenedor de la Constancia.

**Acto Constitutivo:** La Emisión de CBF's a que se refiere este Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de Septiembre de 2010, celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores de los CBF's (el "*Contrato Marco*") (Ver *6.11-Anexos*, de este Suplemento).

**Fideicomiso:** F/301396 de fecha 29 de Septiembre de 2010 celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores de los CBF's.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por los Derechos de Crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio de (a) los Derechos Derivados del Seguro y (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; todos y cada uno de Derechos de Crédito Substitutos; la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la Cobranza; los recursos derivados de la presente Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que

eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso. (Ver "Sección 2 – Características de la Oferta" y "Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso", de este Suplemento).

**Fines:** El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

**Fuente de pago:** Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

**Garantía:** Los CBF's son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.

**Características de los Derechos de Crédito:** Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y a la Fecha de Corte cuentan con las características que se mencionan a continuación:

Fecha de Corte:	31 Agosto 2010
Número de Créditos Hipotecarios:	20,234
Saldo Insoluto Remanente:	\$6,215,473,350
Saldo Promedio Original <sup>1</sup> :	\$367,058
Saldo Promedio Remanente <sup>2</sup> :	\$ 307,180
Plazo Promedio Ponderado Original <sup>3</sup> :	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente <sup>4</sup> :	322
Antigüedad Promedio Ponderada <sup>5</sup> :	38
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") <sup>6</sup> :	67.92%
Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>7</sup> :	5.70%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):	
Estado de México:	20.07%
DF:	9.45%
Morelos:	9.33%
Jalisco:	5.39%
BC:	5.13%
Dependencias y Entidades:	424
Créditos en Incumplimiento:	
Número:	0
Saldo:	\$0.00

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés, con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los

<sup>1</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>2</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>3</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>4</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>5</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>6</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>7</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en VSM y pagan intereses y principal en forma quincenal, y a partir de la Fecha de Cierre, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos. (Ver "Sección 3.1 - La Operación de Bursatilización", de este Suplemento).

**Aforo:**

El resultado de restar (i) 1 (uno) menos (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los CBFs en la Fecha de Emisión entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor en la Fecha de Emisión ("Aforo") será de 27.6%.

**Constancia:**

El Fiduciario Emisor emitirá una Constancia, a nombre de FOVISSSTE. La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso y en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBFs, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, al respecto es importante hacer notar que la misma será registrada dentro de los estados financieros del FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables y que el FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología para la valuación de dicha constancia.

**Monto de la Constancia Residual:**

El resultado de restar (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor menos (ii) el Saldo Insoluto de los CBFs en la Fecha de Emisión; esto es \$1,715,471,089.18 (Mil setecientos quince millones cuatrocientos setenta y un mil ochenta y nueve Pesos.18/100 M.N.).

**Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:**

El pago de los CBFs depende directamente del pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, las cuales se describen en la Sección 3 ("La Operación de Bursatilización", de este Suplemento).

**Requisitos de Elegibilidad:**

El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.

**Fecha de Corte:**

31 de Agosto de 2010.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Cada CBF y la Constancia representan para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBFs 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 CBFs devengarán 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 2.1 Características de los CBFs, Determinación del Monto de Pago de Intereses de este Suplemento.

**Tasa de Interés Fija:**

Los CBFs devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 5.00% (cinco por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

**Intereses Moratorios:**

La falta de pago no dará lugar a interés moratorio alguno.

**Fecha de Pago:** Significa, el día 27 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

**Fecha de Pago de Intereses:** Los intereses de los CBF's serán pagados los días 27 de cada mes calendario, es decir, en cada Fecha de Pago y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior.

**Primer Fecha de Pago de Intereses:** La primera Fecha de Pago de Intereses será el 27 de Noviembre de 2010.

**Fecha de Pago de Principal:** 27 de Marzo de 2040. El pago del monto de principal bajo los CBF's será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar Amortizaciones Parciales de Principal de los CBF's.

**Amortización:** En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión.

El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al día hábil siguiente.

**Amortización Parcial de Principal:** En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los CBF's, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso. Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los CBF's, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una causa de vencimiento anticipado. En el caso de una amortización anticipada de principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

**Saldo Insoluto:** Es el valor que tendrá cada CBF, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal o saldo insoluto original, y que será el valor al que se amorticen los CBF's.

**Actualización del Saldo Insoluto:** El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:

$$SI_i = SI_{i-1} - AM$$

En donde:  
SI<sub>i</sub>: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago.

SI<sub>i-1</sub>: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM: Monto de la Amortización Parcial de Principal.

Los CBF's dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de S.D. Indeva Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeva") a más tardar a las 11:00 horas de dicha fecha.

**Derecho de Readquisición:** A partir de que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, después de haber pagado el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la próxima Fecha de Pago, el monto total de los Gastos y el monto de los Intereses de los CBF's. Una vez que el Fiduciario Emisor reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los CBF's de conformidad con la Cascada de Pagos. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de conformidad con las instrucciones que por escrito éste le entregue.

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

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

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

"HR AAA", el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.

Aaa.mx. La calificación de deuda de largo plazo de Aaa.mx muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales. Esta es la calificación de largo plazo más alta en la Escala Nacional de México otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.

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

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

Posibles Adquirentes de los CBF's :

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 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 los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los CBF's deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CBF's, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Representante Común de los Tenedores de los CBF's:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fungirá como representante común de los Tenedores de los CBF's.

Depositario:

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

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los CBF's en circulación.

Los Derechos de Crédito cuentan con una auditoría de una muestra de Expedientes de Crédito. No obstante lo anterior, los inversionistas potenciales deben tener en cuenta que la información de la cartera de Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso no ha sido auditada por un tercero independiente, ni históricamente, ni a la Fecha de Cesión, y que será un funcionario autorizado del FOVISSSTE quien certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos cumplen con los Requisitos de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso. Por lo que los inversionistas deberán considerar dicha situación a la hora de evaluar su decisión de inversión en estos instrumentos.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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



Merrill Lynch México, S.A. de C.V.,  
Casa de Bolsa



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo financiero BBVA Bancomer

AGENTES ESTRUCTURADORES



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



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



Goldman Sachs & Co.



Merrill Lynch México, S.A. de C.V.,  
Casa de Bolsa

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

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN, EN LOS VALORES OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA, DEBERÁN CONSIDERAR EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A ESTOS INSTRUMENTOS, TODA VEZ QUE EL MISMO NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE. ASIMISMO, DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA OPERACIÓN NO CONTEMPLA LA OPINIÓN DE UN ASESOR INDEPENDIENTE RESPECTO AL RÉGIMEN FISCAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.

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. 0173-4/15-2010-01502 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores 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 presente suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes Aplicables.

Prospecto y Suplemento a disposición con los Intermediarios Colocadores. El Prospecto de Colocación y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

México, D.F. a 29 de Septiembre de 2010

Autorización para su publicación C.N.B.V. 153/3773/2010  
de fecha 28 de Septiembre de 2010



## ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL .....	10
1.1	Glosario de términos y definiciones.....	10
1.2	Resumen ejecutivo.....	20
	Participante.....	20
2.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA .....	26
2.1	Características de los CBF's.....	26
2.2	Destino de los fondos.....	34
2.3	Plan de distribución.....	34
2.4	Gastos relacionados con la Oferta.....	36
2.5	Funciones del Representante Común.....	36
2.6	Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.....	39
2.7	Acontecimientos Recientes.....	40
3.	LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN .....	42
3.1	Descripción general.....	42
3.2	Patrimonio del Fideicomiso.....	45
3.2.1	Descripción de los activos fideicomitidos.....	46
3.2.2	Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito.....	48
3.2.3	Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.....	48
3.3	Posibles Escenarios de Pago.....	55
3.4	Fideicomitente.....	64
3.4.1	Contratos y acuerdos.....	64
3.4.2	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	87
3.5	Deudores relevantes.....	87
3.6	Administradores u operadores.....	87
3.7	Reportes.....	93
3.8	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los CBF's.....	95
4.	ADMINISTRACIÓN .....	96
4.1	Audítores externos y Expertos independientes.....	96
4.2	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	96
5.	PERSONAS RESPONSABLES.....	97
6.	ANEXOS .....	107
6.1	Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria.....	107
6.2	Informe del Auditor de Procesos.....	108
6.3	Opinión legal.....	109
6.4	Macro título que ampara la emisión.....	110
6.5	Calificaciones sobre el riesgo crediticio de la Emisión.....	111
6.6	Contrato de Fideicomiso.....	112
6.7	Contrato de Administración.....	113
6.8	Contrato de Administración Maestra.....	114
6.9	Contrato de Cesión.....	115
6.10	Contrato Marco.....	116
6.11	Endoso de los Seguros.....	117
6.12	Listado de Derechos de Crédito.....	118
6.13	Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.....	119

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.

# 1. INFORMACIÓN GENERAL

## 1.1 Glosario de términos y definiciones.

Para los efectos de este Suplemento, los términos con mayúscula inicial que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

**"Activos Excedentes"**: Significa, en términos del Contrato de Fideicomiso, los bienes que existan en el Patrimonio del Fideicomiso, al momento en que el Representante Común entregue al Fiduciario la Notificación de Cumplimiento.

**"ADEA"**: Significa, A de A México, S.A. de C.V.

**"Administrador"**: Significa, el FOVISSSTE.

**"Administrador Maestro"**: Significa, Administradora de Activos Financieros, S.A. o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

**"Administrador Maestro Substituto"**: Significa, cualquier tercero que sustituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

**"Agencias Calificadoras"**: Significa, en forma conjunta o individual, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V., HR Ratings, S.A. de C.V., y/o cualquier sucesor de las mismas, quienes determinarán la calificación de la Emisión.

**"Agentes Estructuradores"**: Significa conjuntamente (i) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, (ii) Goldman Sachs & Co., (iii) Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, y (iv) Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

**"Anexo"**: Significa, cada uno de los Anexos de este Suplemento que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

**"Aportaciones de las Dependencias y Entidades"**: Significa, las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el Salario Diario Integrado de los Trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

**"Aportaciones Directas"**: Significa, los depósitos que realicen los trabajadores al servicio del Estado que cuenten con un Crédito Hipotecario en la Cuenta del FOVISSSTE, así como los procesos de Cobranza, de dichas cantidades conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable.

**"Aportación Inicial"**: Significa, la cantidad de \$1,000.00 (Mil Pesos 00/100).

**"Aseguradora"**: Significa, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V. o la compañía aseguradora que la sustituya lo cual será indicado en el Suplemento correspondiente.

**"Auditor de Cartera y de Procesos"**: Significa, para la presente Emisión, Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., y PricewaterhouseCoopers, S.C, en su conjunto, como las compañías encargadas de prestar servicios de auditoría y revisión, contratadas por el Fideicomitente.

"Auditor Externo" Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario Emisor de conformidad con la Cláusula Décimo Séptima del Fideicomiso.

"Autoridad Gubernamental": Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

"BMV": Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Cantidades Excluidas": Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte con respecto a (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.

"Cascada de Pagos": Significa, los pagos en orden de prelación señalados en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

"Certificados Bursátiles Fiduciarios" o "CBF's": Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en UDIS que serán emitidos por el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al amparo del Programa.

"Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad": Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.

"Circular 1/2005": Significa, la Circular 1/2005 (según sea reformada), emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso.

"CNBV": Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Cobranza": Significa, (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos Derivados de Liquidación) recibida por el Administrador menos las Cantidades Excluidas, así como (ii) el ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior.

"Comisión Ejecutiva": Significa, la comisión ejecutiva del FOVISSSTE.

"Comisión por Estructuración e Intermediación": Significa, las cantidades que deberá pagar el Fideicomitente a (i) los Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y (ii) los Agentes Estructuradores, por la asesoría relacionada con la estructuración de la Emisión y del Programa, las cuáles serán especificadas en los Documentos de Operación.

"Constancia": Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

"Contrato de Administración": Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito, el cual será celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común.

**"Contrato de Administración Maestra":** Significa, en su caso, el Contrato de Servicios de Administración Maestra, que celebren el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro con la comparecencia del Representante Común.

**"Contrato de Cesión":** Significa, el Contrato de Cesión mediante el cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, los Derechos de Crédito.

**"Contrato de Cesión Adicionales":** Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente podrá ceder al Fiduciario Emisor para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito a cambio de la cesión por el Fiduciario Emisor a favor del Fideicomitente de un Derecho de Crédito No Elegible.

**"Contrato de Colocación":** Significa, el Contrato de Colocación que será celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, a fin de llevar a cabo la Emisión conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

**"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso":** Significa, el fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/301396, celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

**"Créditos Hipotecarios":** Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo otorgados por el FOVISSSTE a un Deudor Hipotecario para financiar la adquisición de Inmuebles y que adquiera el Fiduciario en términos de lo señalado en el Fideicomiso.

**"Cuenta del Fideicomiso":** Significa, la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por este mismo y que éste operará según se establece en la Cláusula Décimo Primera del Fideicomiso.

**"Cuenta del FOVISSSTE":** Significa, la cuenta bancaria del ISSSTE por lo que respecta al FOVISSSTE, en los términos y conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, en la cual las Entidades y Dependencias deberán depositar las Aportaciones, así como los Descuentos en Nómina para cubrir los créditos que otorgue el ISSSTE.

**"Custodio":** Significa, el Fideicomitente, o cualquier tercero que el Fideicomitente contrate, en su carácter de depositario de los Expedientes de Crédito de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.

**"Dependencias y Entidades":** Significa, las unidades administrativas y órganos de los Poderes de la Unión, la Procuraduría General de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos, las unidades administrativas de las Entidades Federativas y municipios así como los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y demás instituciones paraestatales federal y del Gobierno del Distrito Federal, así como los organismos que se incorporen al régimen de la Ley del ISSSTE.

**"Derechos de Crédito":** Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (iii) los Derechos Derivados del Seguro, (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, y (v)

cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

**"Derechos de Crédito No Elegibles"**: Significan, aquellos Derechos de Crédito que (a) a la fecha de su cesión al Fiduciario no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad, o (b) respecto de los cuales el Fiduciario o el Representante Común envió un Requerimiento de Reemplazo.

**"Derechos de Crédito Substitutos"**: Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración del Fideicomiso, en substitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

**"Derechos de Crédito Vencidos"**: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no haya pagado 6 amortizaciones quincenales después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso dicho Deudor Hipotecario tenga derecho.

**"Derechos Derivados del Seguro"**: Significa, los derechos como beneficiario, más no las obligaciones derivadas del Seguro.

**"Descuento sobre Nómina"**: Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario básico integrado, que realizan las Dependencias y Entidades de los Trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario para el pago del mismo, conforme a lo previsto por el artículo 189 de la Ley del ISSSTE.

**"Deudor Hipotecario"**: Significa aquél Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario.

**"Día Hábil"**: Significa todos los días, excepto sábados y domingos, o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en la Ciudad de México.

**"Distribuciones"**: Significan los pagos que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con el Fideicomiso.

**"Documentos de la Operación"**: Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) los Contratos de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) los Macrotítulos; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el presente Suplemento y (ix) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a las Emisiones.

**"Efecto Material Adverso"**: Significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Operación y, en caso de no tratarse de obligaciones sustanciales, que le impidan cumplir con dichas obligaciones no sustanciales por un periodo mayor a 3 (tres) meses.

**"Emisión"**: Significa, la Sexta Emisión y oferta de CBF's hasta por el monto de 1,014,143,100 (Mil catorce millones ciento cuarenta y tres mil cien) UDIS que realice el Fiduciario Emisor de conformidad con el Programa y lo establecido en el Fideicomiso.

"Emisnet": Significa, el sistema electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV y al cual se puede acceder mediante la siguiente dirección <http://emisnet.bmv.com.mx>.

"Estatuto Orgánico": Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2008, según el mismo sea modificado o reformado.

"Expedientes de Crédito": Significa la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca y (iii) la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

"Fecha de Cierre" o "Fecha de Emisión": Significa la fecha en que se realice la operación de registro (cruce y liquidación) de la Emisión en la BMV.

"Fecha de Corte": Significa el 31 de Agosto de 2010.

"Fecha de Determinación": Significa la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago, en la que las cantidades serán aplicadas por el Fiduciario Emisor de conformidad con la Cascada de Pagos, para realizar los pagos correspondientes a dicha Fecha de Pago.

"Fecha de Pago": Significa el día 27 de cada mes en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentren vigentes, si ese día no es un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

"Fecha de Vencimiento": Significa, el 27 de Marzo de 2040.

"Fideicomisarios en Primer Lugar": Significa, los legítimos Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.

"Fideicomisarios en Segundo Lugar": Significa, FOVISSSTE en su calidad de Tenedor de la Constancia.

"Fideicomisarios": Significa, los Tenedores de los CBF's y el Tenedor de la Constancia.

"Fideicomitente" o "FOVISSSTE": Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su fondo de vivienda.

"Fiduciario Emisor": Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"Funcionario Autorizado": Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se describen en el Fideicomiso y que podrán ser modificados de tiempo en tiempo.

"Garantía del Crédito de Vivienda": Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, la obligación a cargo del Fideicomitente de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos los Créditos Hipotecarios.

4

"Gastos": Significan conjuntamente los Gastos de Administración y los honorarios por Administración y los honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en una determinada Fecha de Pago.

"Gastos de Cobranza": Tienen el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

"Gastos de Emisión": Significa, los gastos y comisiones relativas a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mismos que se describen a continuación de forma enunciativa mas no limitativa: Comisión por Estructuración e Intermediación; Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios del Administrador Maestro; Derechos de inscripción ante la CNBV y BMV; Honorarios de asesores; y Honorarios de las Agencias Calificadoras.

"Gastos de Mantenimiento": Significa, de forma enunciativa mas no limitativa, los siguientes gastos y comisiones: Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios por Administración; Honorarios por Administración Maestra; Gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables a efecto de mantener los registros y listados bursátiles; Honorarios Auditor Externo; Honorarios Agencias Calificadoras; Gastos que erogue el Fiduciario para defender el Patrimonio del Fideicomiso; y Honorarios del profesionista independiente que en su caso se requiera contratar por parte del Fiduciario.

"Gravamen": Significa, con respecto a cualquier bien, cualquier hipoteca, gravamen, prenda, carga, aportación, afectación o garantía de cualquier tipo (incluyendo la transmisión a un fideicomiso) impuesto sobre dicho bien, sea que se encuentre o no documentado, inscrito o de cualquier otro modo perfeccionado bajo la Ley Aplicable, incluyendo cualquier venta sujeta a condición o cualquier otro contrato que limite la propiedad, el dominio, el uso o disfrute o el derecho a disponer del bien, cualquier arrendamiento con una naturaleza similar o cualquier opción de compra, promesa de venta, u otro contrato que obligue a su venta.

"Hipoteca": Significa, la hipoteca 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 un Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

"Honorarios por Administración": Significa, la contraprestación que el Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

"Honorarios por Administración Maestra": Significa, la contraprestación que el Administrador Maestro tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración Maestra.

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

"Inmueble": Significa, cada bien inmueble (casa habitación, construcciones y terreno) destinado a la vivienda, sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al Crédito Hipotecario respectivo.

"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, con el consentimiento del Administrador Maestro.

"INPC": Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

"Instrucción de Términos y Condiciones de las Emisiones": Significa, el documento, que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

"Intermediarios Colocadores": Significa conjuntamente (i) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, (ii) Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, (iii) Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y (iv) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer.

"Inversiones Permitidas": Significa las inversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Fideicomiso.

"ISSSTE": Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

"Junta Directiva": Significa, el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

"Ley Aplicable": Significa, con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus propiedades, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus propiedades esté sujeta.

"Ley del ISSSTE": Significa la Ley General del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

"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.

"Macrotítulo": Significa el título o certificado que amparan los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"México": Significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de Pago de Interés": Significa el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos 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 Macrotítulo.

"Notificación de Cumplimiento": Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los Documentos de la Operación han sido pagados en su totalidad, conforme a lo establecido en dichos Documentos de la Operación. Lo anterior de conformidad con el formato señalado en el Contrato de Fideicomiso.

"Pago Sostenido": Significa, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de mínimo 12 (doce) amortizaciones quincenales a la Fecha de Corte respecto de Derechos de Crédito de los cuales el Deudor Hipotecario no haya pagado alguna amortización quincenal; por lo que conforme a las políticas de FOVISSSTE dichos Derechos de Crédito se encuentran vigentes y al corriente en todos sus pagos.

"Patrimonio del Fideicomiso": Significa, el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos.

"Período de Cobranza": Significa, el período que inicia el 1 (primer) día calendario de cada mes y termina el último día de cada mes.

"Período de Prórroga": Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, la prórroga sin causa de intereses en los



pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de capital e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario correspondiente vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. En el entendido que conforme a lo establecido en dicho artículo, la existencia de los supuestos mencionados deberá comprobarse ante el ISSSTE.

**"Persona"**: Significa, cualquier persona física o moral, corporación, asociación general, asociación limitada, sociedad de responsabilidad limitada o asociación, asociación en participación, co-inversión (*joint venture*), sociedad en comandita, sociedad anónima, institución de crédito, fideicomiso, estado, sociedad irregular, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), fondo de inversión o cualquier otra forma de entidad.

**"Programa"**: Significa, la inscripción preventiva bajo la modalidad de programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta por la cantidad de \$31,007,234,581.60. (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) con carácter de no revolvente del cual forma parte la presente Emisión; y de los cuales (i) \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM, fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/78661/2009 de fecha 24 de junio de 2009; y (ii) la ampliación por \$11,007,234,581.60 (Once mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, fue autorizada por dicha Comisión mediante el oficio número 153/3486/2010 de fecha 6 de Julio de 2010, mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

**"Prospecto"**: Significa, el prospecto de colocación del Programa.

**"Ps." o "Peso"**: Significa, pesos, la moneda de curso legal de México.

**"Recursos Derivados de las Emisiones"**: Significa, los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**"Recursos Derivados de Liquidación"**: Significa, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones del Seguro, u otros tipos de indemnizaciones incluyendo sin limitación aquellas derivadas de la expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar, después de descontar los Gastos de Cobranza en términos del Contrato de Administración.

**"Reglas"**: Significa, las Reglas para el otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2008, según las mismas sean modificadas o reformadas.

**"Reporte de Cobranza"**: Significa, el reporte que deberá entregar el Administrador al Fiduciario Emisor, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro y las Agencias Calificadoras en términos del Contrato de Administración de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

**"Reporte de Distribuciones"**: Significa, el reporte que el Representante Común deberá preparar y entregar al Fiduciario Emisor, a las Agencias Calificadoras y al Tenedor de la Constancia, de conformidad con el Fideicomiso respectivo. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a esa Fecha de Pago.

**"Reporte de Saldos"**: Significa, el reporte que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común y al Administrador de conformidad con el Fideicomiso.

**"Reporte del Auditor"**: Significa, el reporte que el Auditor Externo deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro y las Agencias Calificadoras de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**"Representante Común"**: Significa Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho título.

**"Requisitos de Elegibilidad"**: Significa los criterios mínimos con los que deberá cumplir un Derecho de Crédito para poder ser cedido al Fideicomiso.

**"Requerimiento de Reemplazo"**: Significa un requerimiento por parte del Fiduciario Emisor, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o (ii) cualesquier Derechos de Crédito que se conviertan en Derechos de Crédito No Elegibles.

**"RNV"**: Significa, el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

**"RUV"**: Significa, el Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes.

**"Salario Mínimo" o "SMGDF"**: Significa, el salario mínimo general mensual vigente en el Distrito Federal.

**"Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes"**: Significa la cantidad que resulte de restar el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en una Fecha de Pago.

**"Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios"**: Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo en Pesos de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos, en la misma proporción en que se actualice el SMGDF.

**"Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios"**: Significa, el monto no amortizado de los CBF's.

**"SAR"**: Significa, el Sistema de Ahorro para el Retiro.

**"Sección"**: Significa, cada una de las secciones de una Cláusula identificado con el número arábigo correspondiente a cada Cláusula.

**"Seguro" o "Seguro de Daños"**: Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.

**"SHCP"**: Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

"SHF": Significa, Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

"SIBADAC": Significa, el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera del FOVISSSTE.

"Siefores": Significan, las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos de Ahorro para el Retiro.

"Sorteo": Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario Tradicional del FOVISSSTE en un periodo anual determinado.

"Subcuenta 5% SAR": Significa, la subcuenta de vivienda del SAR equivalente al 5% (cinco por ciento) del salario básico integrado de los Trabajadores.

"Suplemento": Significa, el presente suplemento de colocación relacionado con la Sexta Emisión al amparo del Programa.

"TCI": Significa, la tasa constante de incumplimiento.

"TCP": Significa, la tasa constante de prepago.

"Tenedor de la Constancia": Significa, FOVISSSTE o cualquier Persona que sea un tenedor legítimo de la Constancia.

"Tenedores": Significa, los Tenedores de los CBF's, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"Trabajador": Significa, los trabajadores sujetos al régimen de la Ley del ISSSTE, al momento de la cesión del Crédito Hipotecario correspondiente.

"UDIS": Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en 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 el 1 de abril de 1995.

"Vocal Ejecutivo": Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva.

"VSM": Significa, veces el SMGDF.

## 1.2 Resumen ejecutivo.

El presente resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBF's. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Suplemento y el Prospecto, incluyendo las secciones tituladas: "Factores de Riesgo" y la "Operación" del Prospecto.

### Participantes.

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.	Administrador, Fideicomitente, Cedente y Fideicomisario en último lugar
	HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.	Fiduciario Emisor
	Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.	Representante Común
	Administradora de Activos Financieros, S.A.	Administrador Maestro
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	
	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.	Intermediarios Colocadores
	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer.	
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	
	Goldman Sachs & Co.	Agentes Estructuradores
	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero; y	
	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	



Fitch México, S.A. de C.V.



HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Agencias Calificadoras



Moody's de México, S.A. de C.V.



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



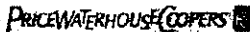
A de A México, S.A. de C.V.

Custodio



Grupo Cibergestión, S.A. de C.V.

Auditor de Cartera



PricewaterhouseCoopers, S.C.

Auditor de Procesos

#### La Emisión.

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de 20,234 Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo del FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, los cuales serán emitidos por el Fiduciario Emisor del Fideicomiso, celebrado a efecto de realizar la presente Emisión.

Para la presente Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente celebrará un Contrato de Fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor (Ver "Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso").

Asimismo, el Fideicomitente celebrará con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios. Los Derechos de Crédito incluyen: (i) todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor del FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (a) todos los derechos principales y accesorios del FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos incluyendo la totalidad de la Cobranza; (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (c) los Derechos Derivados del Seguro (Ver "Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión"), (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, (d) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde, (e) y los Expedientes de Crédito respectivos.

A la Fecha de Corte los Créditos Hipotecarios cuentan con las características que se mencionan a continuación:

Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria	
Fecha de Corte:	31 Agosto 2010
Número de Créditos Hipotecarios:	20,234
Saldo Insoluto Remanente (MXN):	\$6,215,473,350
Saldo Promedio Original (MXN) <sup>8</sup> :	\$367,058
Saldo Promedio Remanente (MXN) <sup>9</sup> :	\$ 307,180
Plazo Promedio Ponderado Original (meses) <sup>10</sup> :	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente (meses) <sup>11</sup> :	322
Antigüedad Promedio Ponderada (meses) <sup>12</sup> :	38
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble (%LTV) <sup>13</sup> :	67.92%
Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>14</sup> :	5.70%
Dependencias y Entidades:	424
Créditos en Incumplimiento:	
Número de Créditos:	0
Saldo:	\$0.00
Estados con Mayor Concentración (Saldo insoluto Remanente):	
Estado de México:	20.07%
Distrito Federal:	9.45%
Morelos:	9.33%
Jalisco:	5.39%
BC:	5.13%

Fuente: FOVISSSTE

Los Derechos de Crédito cedidos por FOVISSSTE al Fideicomiso deberán de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la opción de readquirir o de reemplazar el Derecho de Crédito No Elegible por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión. (Ver Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión).

El Fiduciario Emisor llevará a cabo la Emisión y colocación de los CBF's, a través de los Intermediarios Colocadores. Una vez que se hubiere realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente por los Derechos de Crédito y por lo tanto, la principal fuente de pago de los CBF's será la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor.

FOVISSSTE recibirá (i) una contraprestación, por la cesión de los citados Derechos de Crédito, que el propio Fideicomiso liquidará a partir de los recursos que se obtengan del público

<sup>8</sup> Resultado de dividir (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>9</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>10</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>11</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>12</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>13</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>14</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

inversionista por la oferta al público inversionista y colocación de los CBF's, emitidos por el Fiduciario Emisor en términos del Contrato de Fideicomiso, y (ii) la Constancia, que el Fiduciario Emisor emitirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vida de la Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente deberá ser el titular en todo momento de la Constancia.

El Fiduciario Emisor, en términos del Contrato de Fideicomiso conservará la titularidad y propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por el FOVISSSTE a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBF's de esta Emisión.

FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y el FOVISSSTE (Ver "Sección 3.2.4 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Administración") y deberá depositar cualesquier cantidades en la Cuenta del Fideicomiso (Ver "Sección 3.2.4 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso - Cuenta del Fideicomiso").

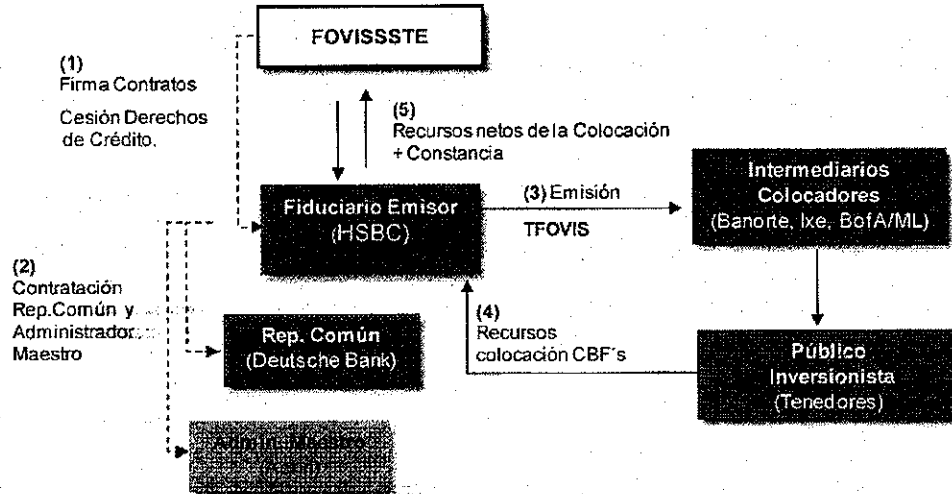
Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y Cobranza generada por el FOVISSSTE, en su carácter de administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebrarán un Contrato de Administración Maestra. Asimismo, en términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro deberá desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (Ver "Sección 3.2.4 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Administración Maestra").

La guarda, custodia y conservación de los Expedientes de Crédito estará a cargo de un Custodio, el cual será un tercero que FOVISSSTE subcontrate en el entendido que (i) FOVISSSTE permanecerá obligado y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio (ii) la contratación de Subcontratistas, entre ellos la del Custodio, no liberará al Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y (iii) el Custodio actuará como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal. (Ver "Sección 3.2.4 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Cesión"). El Custodio de esta Emisión será ADEA.

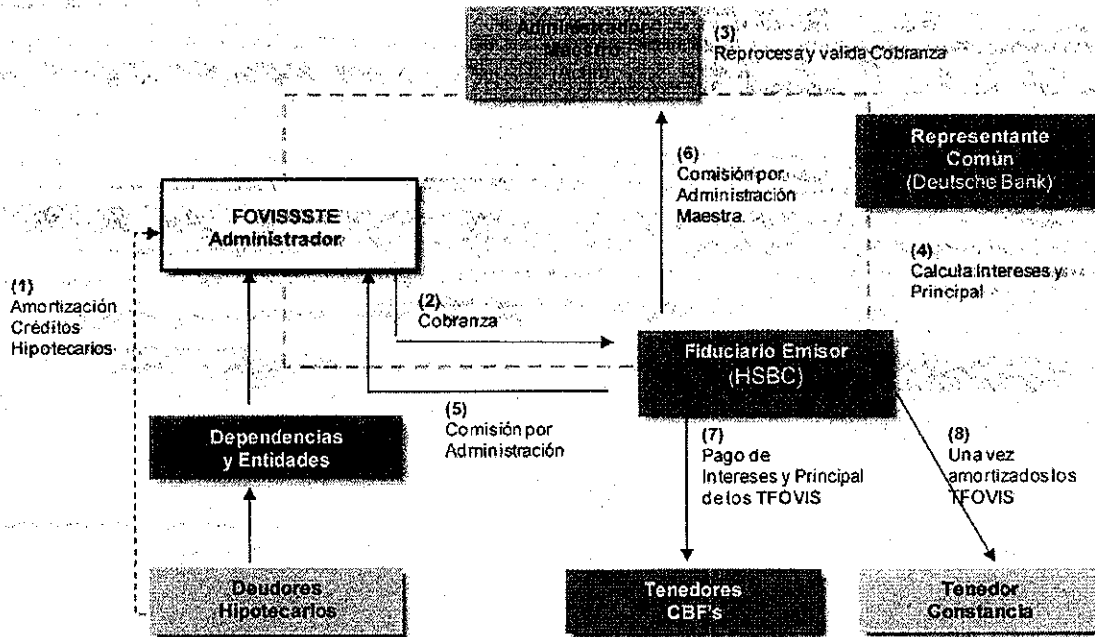
Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar reportes e información en forma periódica (Ver "Sección 3.7 - Reportes")

Los siguientes diagramas reflejan de manera esquemática el flujo de la operación:

a. Al momento de la Emisión:



b. Durante la vida de la Emisión:



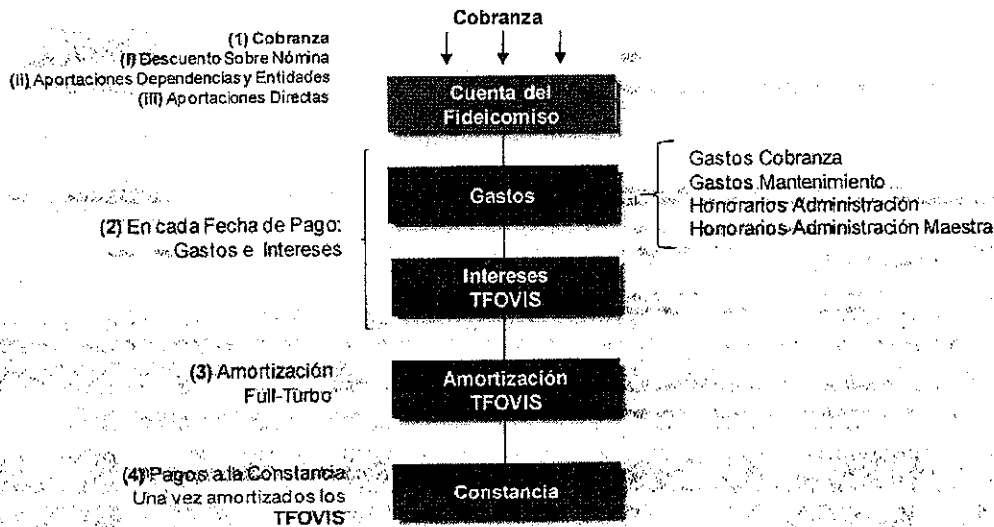


## Los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha en que se indique en la Sección 2 de este Suplemento, 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 CBF's 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 CBF's causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal de conformidad con la Sección 2 de este Suplemento.

### Cascada de Pagos

A continuación se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's y se amortizará el principal de los mismos.



Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macroítulo correspondiente y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso. (Ver "Sección 3.2.4 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso"). En caso de falta de disposición expresa en el Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá de conformidad con las determinaciones que tome el Fideicomitente y el Representante Común. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de los CBF's al Fiduciario Emisor, deberán hacerlo a través del Representante Común de los Tenedores de los CBF's.

### 1.3 Factores de Riesgo Adicionales

Adicionalmente a los principales factores de riesgo que se describen en el Prospecto, los inversionistas deberán tomar en consideración lo siguiente:

**Incumplimiento de FOVISSSTE a las obligaciones de divulgación en caso de dependencia de la emisión por un monto mayor o equivalente al 20% de los CBF's.**

En caso de que FOVISSSTE llegara a readquirir Derechos de Crédito por un monto mayor o equivalente al 20% de las obligaciones de los CBF's, y no cumpliera con las obligaciones de divulgación a que hace referencia el Título IV de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, ésta podrá, con fundamento en el Artículo 107 de la LMV suspender la cotización de los CBF's.

En caso de que esto sucediera, la valuación de los CBF's se podría ver afectada negativamente y podría dejar de existir el mercado secundario para dichos CBF's, por lo que los inversionistas se podrían ver afectados.

### **Régimen Fiscal de los CBF's**

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFs, deberán considerar el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a estos instrumentos toda vez que el mismo no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente. Asimismo, deberán considerar que la operación no contempla la opinión de un asesor independiente respecto al régimen fiscal de los CBFs.

### **Información histórica individualizada respecto a montos pagados 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, FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con lo observado hasta su fecha de cesión. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en este Suplemento. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Créditos Hipotecarios cedidos a el Fideicomiso puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en el presente Suplemento Informativo.

En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte al Fideicomiso, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso podrían ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's respectivos o verse retrasado. Asimismo, de materializarse retrasos en los pagos de los Créditos Hipotecarios, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios disminuirá y esto tendría como resultado que los CBF's se amorticen más lentamente, lo cual podría resultar en menor liquidez en el Patrimonio del respectivo Fideicomiso.

### **Estimaciones Futuras**

La información contenida en el presente Suplemento con respecto a la amortización esperada de los CBF's, esta 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 tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados en el presente Suplemento.

## **2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

### **2.1. Características de los CBF's**

#### **Fiduciario Emisor.**

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

#### **Fideicomitente, Cedente, Administrador.**

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.

**Fideicomisario en Primer Lugar.**  
Los Tenedores de los CBF's.

**Fideicomisario en Segundo Lugar.**  
El tenedor de la Constancia.

**Intermediarios Colocadores.**

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer.

**Órgano del FOVISSSTE que aprobó llevar a cabo la Emisión**

Por medio del acuerdo 38.1320.2009, emitido el 17 de diciembre de 2009 y publicado el 9 de febrero de 2010 en el Diario Oficial de la Federación (el "Acuerdo"), la Junta Directiva en su sesión ordinaria aprobó el Programa de Financiamiento 2010 del Fondo de Vivienda en apego al contenido de los acuerdos (i) 4968.826.2009 y 4980.827.2009 de la Comisión Ejecutiva y (ii) 53.1319.2009 de la Junta Directiva; facultando en consecuencia al FOVISSSTE para llevar a cabo emisiones en concordancia con el ejercicio del Programa de Crédito 2010 hasta por un monto de \$18,000,000,000.00 (Dieciocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Tipo de Valor y Clave de Pizarra**

Certificados Bursátiles Fiduciarios:

La clave de pizarra de la presente Emisión será TFOVIS 10-3U.

**Monto Total Autorizado del Programa.**

La CNBV, mediante Oficio número 153/78661/2009 de fecha 24 de junio de 2009, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM con carácter de no revolvente. Asimismo, mediante oficio número 153/3486/2010, de fecha 6 de Julio de 2010, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la ampliación del Programa por un monto de \$11,007,234,581.60 (Once mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS para llegar a un total de hasta \$31,007,234,581.60 (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM.

**Vigencia del Programa.**

5 años a partir su autorización por parte de la CNBV.

**Monto de la Sexta Emisión.**

1,012,785,000 (Mil doce millones setecientos ochenta y cinco mil) UDIS.

**Monto de la Sexta Emisión en Moneda Nacional.**

\$4,500,002,260.86 (Cuatro mil quinientos millones dos mil doscientos sesenta Pesos 86/100 M.N.).

**Monto de la Constancia Residual.**

El resultado de restar (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor menos (ii) el Saldo Insoluto de los CBFs en la Fecha de Emisión; esto es \$1,715,471,089.18 (Mil setecientos quince millones cuatrocientos setenta y un mil ochenta y nueve Pesos 18/100 M.N.).

**Valor Nominal.**

100 (cien) UDIS.

**Precio de Colocación.**

100 (cien) UDIS.

**Tipo de Oferta.**

Pública.

**Tipo de Colocación.**

Construcción de Libro.

**Mecanismo de Asignación.**

El criterio de asignación será discrecional a tasa única. En el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores Conjuntos. (Ver Plan de Distribución).

**Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Los CBF's tienen un plazo de vigencia máxima de 10,771 días equivalente a 29.5 años.

**Fecha de Vencimiento.**

27 de Marzo de 2040.

**Fecha de Corte.**

31 de Agosto de 2010.

**Fecha de Construcción de Libro.**

29 de Septiembre de 2010, en el entendido que a las 12:00 p.m. se cerrará la construcción de libro.

**Fecha de Emisión.**

30 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Registro en la BMV.**

30 de Septiembre de 2010.

**Fecha de Liquidación.**

30 de Septiembre de 2010.

**Acto Constitutivo.**

La Emisión de CBF's a que se refiere este Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de Septiembre de 2010 celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores de los CBF's (el "Contrato Marco") (Ver 6.11-Anexos.).

**Fideicomiso.**

El Contrato de Fideicomiso número F/301396 de fecha 29 de Septiembre de 2010, fue celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores de los CBF's.

### **Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por los Derechos de Crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio de (a) los Derechos Derivados del Seguro y (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; todos y cada uno de Derechos de Crédito Substitutos; la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador incluyendo la Cobranza; los recursos derivados de la presente Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso. (Ver "Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso").

### **Fines.**

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

### **Fuente de Pago.**

Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En consecuencia, los Tenedores han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso.

### **Garantía.**

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

### **Seguro.**

El FOVISSSTE tiene contratado por el periodo del 1° de enero de 2009 al 31 de diciembre de 2010, un seguro que cubre daños materiales de mínimo 565,000 viviendas y máximo 750,000 hasta por la cantidad máxima de \$214,159,000.00 (Doscientos catorce mil ciento cincuenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.) que cubre la totalidad de la construcción vivienda incluyendo mejoras, adaptaciones y ampliaciones de daños causados por incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros.

El FOVISSSTE pagó por adelantado a la Aseguradora el 50% del costo del seguro de daños en cuestión por el periodo que comprende el 1 de enero de 2009 al 31 de Agosto de 2010. En el mes de enero de 2010, se efectuó el pago correspondiente al 50% restante que ampara el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2010. Las condiciones del seguro así como su precio se revisan al renovarse la póliza.

### **Constancia.**

El Fiduciario Emisor emitirá una Constancia, a nombre de FOVISSSTE. La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso y en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBF's, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

### **Derechos que confieren a los Tenedores.**

Cada CBF y la Constancia representan para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

### **Tasa de Interés.**

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que el Representante Común determinará mensualmente 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada periodo mensual, con base a una tasa de rendimiento bruto anual (la "Tasa de Rendimiento Bruto Anual") de 5.00% (cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

### **Determinación del Monto de Pago de Interés**

El interés que causarán los CBF's se computará a partir de la Fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos y se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en la forma indicada en esta sección.

Para determinar el Monto de Pago de Intereses a pagar en Pesos en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente, utilizando la siguiente fórmula:

$$I_t = U_t \times SL_{t-1} \times \left[ \left( \frac{T}{36000} \right) \times N_t \right]$$

### **En donde:**

- $I_t$  Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses  $t$
- $U_t$  Valor en moneda nacional de las UDIs en la Fecha de Pago de Intereses  $t$
- $SL_{t-1}$  Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIs
- $T$  Tasa de interés real bruta anual, expresada en por ciento
- $N_t$  Días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses  $t$  de que se trate

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

El Representante Común, dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el saldo insoluto por título en caso de amortizaciones parciales de principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -EMISNET- (o los medios que está última determine) por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el saldo insoluto por título en caso de amortizaciones parciales de principal.

### **Intereses Moratorios**

La falta de pago de los CBF's no dará lugar al pago de interés moratorio alguno. En caso de que no se paguen oportunamente los intereses de los CBF's en su totalidad, la parte de intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los intereses devengados conforme al procedimiento descrito en el presente Suplemento hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

### **Fecha de Pago.**

Significa, el día 27 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

### **Fecha de Pago de Intereses.**

Los intereses que devenguen los CBF's serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, o en caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el período siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

En caso de que los CBF's no hayan sido amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

### **Primera Fecha de Pago de Intereses.**

El primer pago de intereses se efectuará el día 27 de Noviembre de 2010.

### **Fecha de Pago de Principal.**

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento, esto es, el 27 de Marzo de 2040. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de principal de los CBF's, sin que al efecto sea aplicable pena alguna.

### **Amortización.**

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión.

Dicho pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil siguiente.

### **Amortización Parcial de Principal.**

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los CBF's, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los CBF's, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una causa de vencimiento anticipado.

En el caso de una amortización anticipada de principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

### **Derecho de Readquisición.**

El Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en que el Saldo Insoluto de los CBF's sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Cierre.

Si este evento se actualiza, el Fideicomitente podrá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

- (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago;
- (iii) el monto total de los Gastos que vencerán en la próxima Fecha de Pago.

Una vez que el Fiduciario Emisor reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los CBF's de conformidad con la Cascada de Pagos.

En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de conformidad con las instrucciones que por escrito éste le entregue.

#### **Actualización del Saldo Insoluto de los CBF's**

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

$$SI_t = SI_{t-1} - AM$$

En donde:

$SI_t$  es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago.

$SI_{t-1}$  es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

$AM$  es el Monto de la Amortización Parcial de Principal.

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

#### **Determinación del monto a pagar en Pesos**

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los CBF's en una Fecha de Pago se realizará en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\text{\$} = SIU * VU$$

En donde:

$\text{\$}$  es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos.

$SIU$  es el Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS en una Fecha de Pago.

$VU$  es el valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

#### **Representante Común de los Tenedores de los CBF's.**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fungirá como representante común de los Tenedores de los CBF's.

#### **Depositario.**

Indeval.



### **Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses.**

Todos los pagos de intereses y el principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Fiduciario Emisor determina que las constancias que Indeval expida para tal efecto, harán las veces de cupones.

Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo correspondiente, así como en el presente Suplemento.

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión.

El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil inmediato siguiente.

### **Posibles Adquirentes.**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

### **Régimen Fiscal.**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBF's incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

### **Asambleas de Tenedores de los CBF's.**

La asamblea general de Tenedores de CBF's emitidos en base a cada Emisión representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del título que ampara la Emisión correspondiente 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 Emisor que, en términos del título que ampare cada Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características de éstas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de CBF's. Asimismo, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, 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.

### **Autorización de la CNBV y Registro.**

La CNBV mediante oficio número 153/3773/2010 de fecha 28 de Septiembre de 2010 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de los CBF's que emita el Fideicomiso.

### **2.2 Destino de los fondos.**

Los fondos netos provenientes de la Emisión de CBF's (cuyo monto aproximado se menciona en la "Sección 2.4- Gastos Relacionados con la Oferta") y de las aportaciones realizadas por el Fideicomitente, se utilizarán por el Fideicomiso para el pago de la contraprestación derivada de la cesión de los Derechos de Crédito que realice el Fideicomitente.

El 100% de los recursos netos que el Fiduciario Emisor entregue por la cesión de los Derechos de Crédito, que aproximadamente ascenderán a [\$4,464.9] millones de Pesos, serán utilizados por el FOVISSSTE para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria a más trabajadores que coticen en el ISSSTE. Con relación a lo anterior, el saldo insoluto de los Derechos de Crédito aportados al Fideicomiso, a la Fecha de Corte, es de [\$6,215.5] millones de Pesos.

### **2.3 Plan de distribución.**

La presente Emisión de CBF's contempla la participación como Intermediarios Colocadores de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, Merrill Lynch, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer.

Con ese carácter los Intermediarios Colocadores ofrecerán los CBF's de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos en México.

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

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBF's podrán colocarse entre otros inversionistas tales como Banca Patrimonial e Inversionistas Extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE y los Intermediarios Colocadores, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con diversos inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones independientes y exclusivas con cada uno de dichos inversionistas.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación a tasa única. Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero concentrará la demanda de los 4 (cuatro) Intermediarios Colocadores.

La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo a discreción de la Fideicomitente, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del FOVISSSTE y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, tanto FOVISSSTE como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o de emitir un monto menor al anunciado en el Aviso de Oferta correspondiente y la consecuente construcción del libro.

Como parte del proceso de asignación de valores, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte distribuyó aproximadamente el 1.79% de los CBF's, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, aproximadamente el 85.03%, Merrill Lynch, S.A. de C.V., Casa de Bolsa aproximadamente el 4.00% del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión y Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer distribuyó aproximadamente el 9.18% del monto total de la Emisión.

Asimismo, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte distribuyó el 0% del total del monto colocado entre Partes Relacionadas, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, el 11.11% del total de la Oferta entre Partes Relacionadas, Merrill Lynch, S.A. de C.V., distribuyó el 1.7% del total de la Oferta entre Partes Relacionadas y Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer distribuyó el 7.8% entre Partes Relacionadas. (según dicho término se define en la LMV).

El Aviso de Oferta se publica el día previo a la construcción del libro, esto es el 28 de Septiembre de 2010 a través de EMISNET. El plazo para el cierre de libro y determinación del precio de Colocación de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios es el 29 de Septiembre de 2010 hasta las 12:00 p.m. en los términos acordados por los Intermediarios Colocadores y la Fideicomitente. Ese mismo día se publica vía EMISNET el resultado de la construcción del libro. Adicionalmente, un día antes de la Emisión se publica un aviso con fines informativos dando a conocer las características definitivas de la Emisión.

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

El Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de la posible participación de algunos inversionistas institucionales en adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los CBF's objeto de la oferta pública.

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

La Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de FOVISSSTE pretenden adquirir los CBF's objeto de la oferta pública. De igual forma, los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que los CBF's serán colocados total o parcialmente entre Partes Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) de dichos intermediarios.

## 2.1 Gastos relacionados con la Oferta.

Los recursos netos estimados de la presente emisión ascienden a aproximadamente [\$4,470.4] millones de Pesos, una vez deducidos los siguientes gastos aproximados de la presente Emisión relacionados con la oferta:

Concepto	Monto (sin IVA)	IVA aplicable	Monto (con el IVA aplicable)
Inscripción RNV	\$ 2,500,000	\$ -	\$ 2,500,000
Listados BMV	\$ 500,000	\$ 80,000	\$ 580,000
Representante Común	\$ 104,000	\$ 16,640	\$ 120,640
Fiduciario Emisor	\$ 330,000	\$ 52,800	\$ 382,800
Administrador Maestro	\$ 130,000	\$ 20,800	\$ 150,800
Agencias Calificadoras	\$ 3,720,000	\$ 595,200	\$ 4,315,200
Honorarios de Asesores Legales	\$ 1,143,750	\$ 183,000	\$ 1,326,750
Honorarios Auditores Cartera y Procesos	\$ 1,821,200	\$ 291,392	\$ 2,112,592
Comisión por Estructuración	\$ 5,062,503	\$ 810,000	\$ 5,872,503
Comisión por Colocación	\$ 15,187,508	\$ 2,430,001	\$ 17,617,509
Notaría	\$ 150,000	\$ 24,000	\$ 174,000
<b>Total:</b>	<b>\$ 30,648,960</b>	<b>\$ 4,503,834</b>	<b>\$ 35,152,794</b>

Los honorarios legales establecidos en el cuadro anterior se refieren únicamente a la asesoría legal. Dichos honorarios no cubren concepto alguno adicional.

Los honorarios por concepto de Estructuración y Colocación, corresponden a los Agentes Estructuradores e Intermediarios Colocadores.

## 2.2 Funciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la LGTOC y en el Macroítulo que ampare la Emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Macroítulo que ampare cada Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la Emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada Emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- i. Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso con base en la información proporcionada por el Fiduciario Emisor.
- ii. Solicitar al Fiduciario Emisor y/o al Administrador por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo en forma enunciativa más no limitativamente, revisar el estado de la Cobranza.
- iii. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las que derivan de cualesquiera convenios relacionados con el mismo.

- iv. Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión de que se trate, conforme a lo que establece el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
- v. Calcular los intereses devengados por los CBF's en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el Macrotítulo que ampara la Emisión respectiva.
- vi. Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el monto de intereses. Así mismo, dará a conocer a la BMV a través de Emisnet, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el monto de pago de intereses.
- vii. Elaborar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso.
- viii. Designar al despacho de contadores que llevarán la contabilidad del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ix. Designar al despacho de auditores externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- x. Proporcionar a cualquier Tenedor de un CBF que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al presente Contrato. Para estos efectos, los Tenedores de los CBF's podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días naturales, emitido por una institución financiera.
- xi. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso.
- xii. En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBF's en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- xiii. Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV, el Macrotítulo que ampara la Emisión de que se trate y las demás disposiciones aplicables.

El Representante Común designado en una emisión efectuada al amparo del Programa solamente podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores de los CBF's que corresponda, la que designará al que lo sustituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los CBF's sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión correspondiente y los intereses devengados sean totalmente pagados.

Asimismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la LGTOC, la LMV y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV.

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

incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente.

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

El Fideicomitente defenderá y deberá sacar en paz y a salvo al (y cubrirá los gastos legales correspondientes a la defensa del) Representante Común así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC y en las Disposiciones de carácter general aplicable a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas por la CNBV (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

Para efectos de la Sexta Emisión a efectuarse al amparo del Programa, se designa a Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria para que actúe con este carácter.

7

## 2.6 Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
<b>FIDEICOMITENTE</b>		
Manuel Pérez Cárdenas Jesús C. Barraza Ferrer	Vocal Ejecutivo Subdirector de Finanzas	FOVISSSTE
<b>FIDUCIARIO EMISOR</b>		
Samantha Barquera	Delegado Fiduciario	HSBC
<b>REPRESENTANTE COMÚN</b>		
Teodoro Raúl Mondragón Von Bertrab	Delegado Fiduciario	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
<b>ADMINISTRADOR MAESTRO</b>		
Juan Diego Risopatrón	Director de Negocios Internacionales	Administradora de Activos Financieros, S.A.
<b>CUSTODIO</b>		
Carlos Gustavo Molfese	Representante Legal	A de A México, S.A. de C.V.
<b>AGENCIAS CALIFICADORAS</b>		
Roberto Guzmán	Director Asociado Financiamiento Estructurado	Fitch México, S.A. de C.V.
Rogelio Argüelles Cavazos	Director de Deuda	HR Ratings de México, S.A. de C.V.
Alonso Sánchez Rosario	Asst Vice President - Analyst Structured Finance Group	Moody's de México, S.A. de C.V.
María Tapia	Associate Director	Standard and Poor's, S.A. de C.V.
<b>AGENTE ESTRUCTURADOR</b>		
Pedro Scherer Ibarra	Director Gerente	Goldman Sachs & Co.
<b>INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y AGENTES ESTRUCTURADORES</b>		
Arturo Monroy Ballesteros	Director Ejecutivo de Banca de Inversión y Financiamiento Estructurado	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte
Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña	Director Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero
Lorenzo Massart	Director General y Jefe de Banca de Inversión de México	Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
<b>INTERMEDIARIO COLOCADOR</b>		
Luis de la Peña	Director	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo financiero BBVA Bancomer
<b>DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS</b>		
Boris Alain Otto Lira	Socio	Chadbourne & Parke, S.C.

## AUDITOR DE PROCESOS

Nicolás Germán Ramírez

Socio

PricewaterhouseCoopers,  
S.C.

## AUDITOR DE CARTERA

Jaime Salazar Flores

Director de Finanzas y Administración

Operadora Cíbergestión  
S.A. de C.V.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Arturo Ortiz Radilla, Delegados Fiduciarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 355 Anexo B Piso 8, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, teléfonos (55) 5721 6049 y (55) 5721 6358; correo electrónico: [samantha.barquera@hsbc.com.mx](mailto:samantha.barquera@hsbc.com.mx); [arturo.ortiz@hsbc.com.mx](mailto:arturo.ortiz@hsbc.com.mx).

### 2.7 Acontecimientos Recientes

Con fecha **26 de junio de 2009**, se llevó a cabo la oferta y colocación de la Primera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09U, por un monto total de 823,852,300 (Ochocientos veintitrés millones ochocientos cincuenta y dos mil trescientas) UDIS equivalente a \$3,499,999,737.07 M.N. (Tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos treinta y siete pesos 07/100 Moneda Nacional); a plazo de 10,897 días y una tasa fija de 5.31% (cinco punto treinta y uno por ciento).

Dé igual forma con fecha **11 de septiembre de 2009**, FOVISSSTE llevó a cabo la oferta y colocación de la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09-2U, por un monto total de 935,989,900 (Novecientos treinta y cinco millones novecientos ochenta y nueve mil novecientas) UDIS, equivalente a \$3,999,999,637.15 (Tres mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y siete Pesos 15/100 M.N.); a plazo de 10,730 días, a una tasa fija de 5.39% (cinco punto treinta y nueve por ciento).

Asimismo, con fecha **13 de noviembre de 2009**, FOVISSSTE participó como Fideicomitente de un fideicomiso centro de capital, en la tercera emisión al amparo programa de certificados bursátiles fiduciarios denominados BonHiTos con clave de pizarra BonHiTo T5042 (la "Emisión BonHiTo") por un monto total de 701,229,570 (setecientos un millones doscientos veintinueve mil quinientas setenta) UDIS equivalente a \$3,024,413,653.85 M.N. (Tres mil veinticuatro millones cuatrocientos trece mil seiscientos cincuenta y tres Pesos 85/100 Moneda Nacional); a plazo de 12,071 días y una tasa de 5.00%.

Igualmente, con fecha **11 de diciembre de 2009**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09-3U, por un monto total de 1,155,195,200 (Mil ciento cincuenta y cinco millones ciento noventa y cinco mil doscientas) UDIS, equivalente a \$5,004,664,872.11 (Cinco mil cuatro millones seiscientos sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos Pesos 11/100 Moneda Nacional) a plazo de 10,790 días y una tasa de 5.40%.

Con fecha **10 de febrero de 2010** se llevó a cabo la segunda disposición de la Emisión BonHiTo, por un monto equivalente a \$2,492,333,041.65 (Dos mil cuatrocientos noventa y dos millones trescientos treinta y tres mil cuarenta y un Pesos 65/100 M.N.), a un plazo de 12,045 días y una tasa del 5.00%.



Con fecha **26 de marzo de 2010**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la Cuarta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10U, por un monto total de 1,015,086,200 (Mil quince millones ochenta y seis mil doscientas) UDIS equivalente a \$4,500,432,376.75 (Cuatro mil quinientos millones cuatrocientos treinta y dos mil trescientos setenta y seis Pesos 75/100 M.N.), a un plazo de 10,771 días y una tasa de 5.25%.

Mediante oficio número 153/3486/2010 de fecha 6 de Julio de 2010., la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizo la ampliación del Programa por un monto de \$11,007,234,581.60 (Once mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS para llegar a un total de hasta \$31, 007,234,581.60 (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 60/100 M.N.) o se equivalente en UDIS.

Por último, con fecha **9 de julio de 2010**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la Quinta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10-2U, por un monto total de 1,359,910,500 (Mil trescientos cincuenta y nueve millones novecientos diez mil quinientas) UDIS, equivalente a \$5,999,999,921.08 (Cinco mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veintiún Pesos 08/100 M.N.), a un plazo de 10,763 días a una tasa fija de 5.04% (cinco punto cero cuatro por ciento).

Es importante mencionar que a la fecha, todas las emisiones antes mencionadas se encuentran al corriente en todos sus pagos y ninguna ha caído en incumplimiento alguno.

Por otra parte, con fecha de **11 de junio de 2009** el FOVISSSTE con el objetivo de mantener las mejores condiciones en el servicio de guarda y custodia de expedientes, realizó una licitación pública nacional por la cual convocó a todas las empresas del ramo de servicios de análisis, verificación, embalaje de expedientes de crédito, integración de testimonios y cesión de expedientes de crédito, así como en su caso la digitalización de expedientes de crédito y guarda y custodia de los mismos, en términos de los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 25, 26 Fracción I, 27, 28 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 BIS, 37 y 47 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Dicha licitación fue identificada con el número LPN-00638001-006-09 (la "Licitación"). En consecuencia el 20 de julio de 2009 se emitió el fallo de la Licitación, resultando ADEA como ganador.

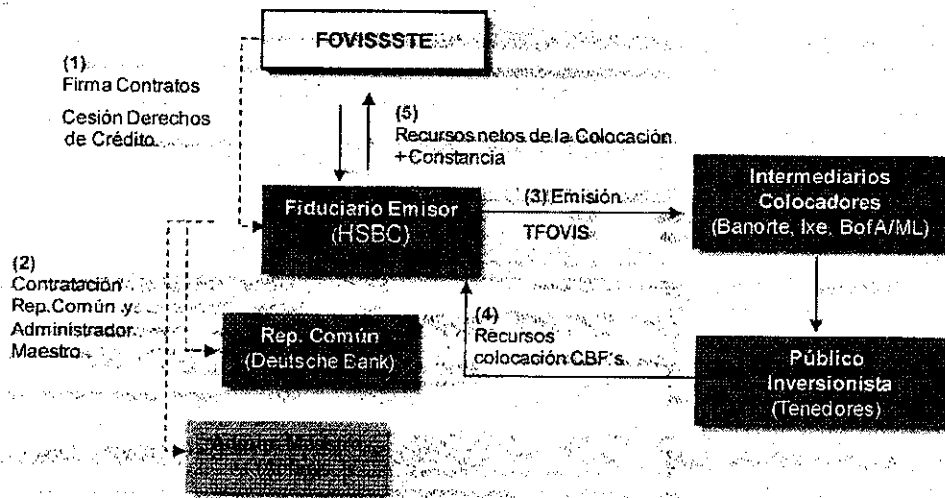
Por lo anterior, FOVISSSTE a partir de dicha fecha, ha contratado a ADEA con la finalidad de que éste lleve a cabo el depósito y custodia, de los Expedientes de Crédito que formarán parte de los Patrimonios del Fideicomiso de cada Emisión.

### 3. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### 3.1 Descripción general.

El propósito de la presente Emisión es llevar a cabo la bursatilización de los Derechos de Crédito cuya titularidad y administración está a cargo del FOVISSSTE mediante (i) la cesión de los mismos, a través del Contrato de Cesión, al Fideicomiso constituido con el Fiduciario Emisor y, (ii) la posterior oferta pública de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la LMV al amparo del Programa, de 10,127,850 (Diez millones ciento veintisiete mil ochocientos cincuenta) CBF's.

A continuación se presenta un diagrama que muestra los actos que se llevaron a cabo al momento de la Emisión:



FOVISSSTE cederá al Fiduciario Emisor del Fideicomiso base de la Emisión un paquete de Derechos de Crédito sobre los Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a cambio de una contraprestación. El Fiduciario Emisor entregará a FOVISSSTE como contraprestación por los citados Derechos de Crédito los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los CBF's, así como la Constancia, la cual no es un título de crédito y sólo acredita a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso y da el derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones respectivas, en caso de que hubiere.

Los Derechos de Crédito incluyen: (i) todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor del FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (a) todos los derechos principales y accesorios del FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos incluyendo la totalidad de la Cobranza; (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los inmuebles respectivos; (c) los Derechos Derivados del Seguro; (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva; (d) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde; (e) y los Expedientes de Crédito respectivos.

El Fiduciario Emisor conservará la titularidad y propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por FOVISSSTE para que, con el flujo de la cobranza de dichos créditos liquide las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBF's, además de cubrir los Gastos.

Para la realización de la presente Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar celebrará un Contrato de Fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter del Fiduciario Emisor.

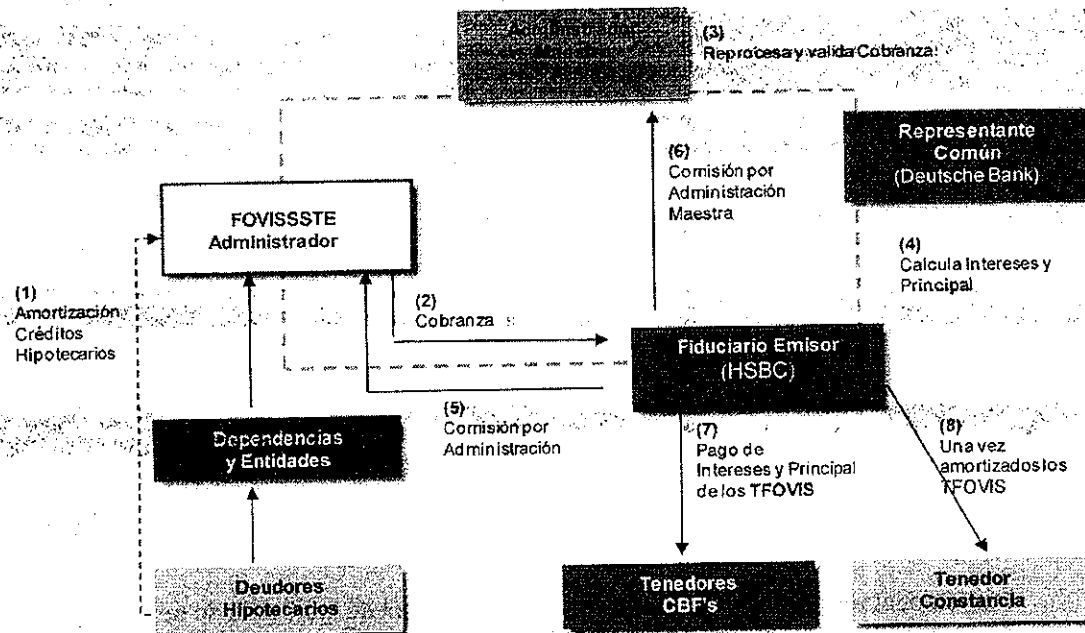
En dicho contrato se establece que el Fiduciario Emisor puede, de conformidad con la LMV, emitir CBF's los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como emitir la Constancia.

El Fideicomitente en términos del Contrato de Cesión, cederá los Derechos de Crédito a favor del Fiduciario Emisor. Éste a su vez llevará a cabo la Emisión y colocación de los CBF's y emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de Derechos de Crédito. La cesión de los Derechos de Crédito al Fideicomiso se hará con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada Inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor reúnen los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (Ver "Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión"). Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los criterios mencionados, FOVISSSTE tendrá la obligación de substituir el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.

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

A continuación se presenta un diagrama que muestra el diagrama de la operación durante la vida de la Emisión:

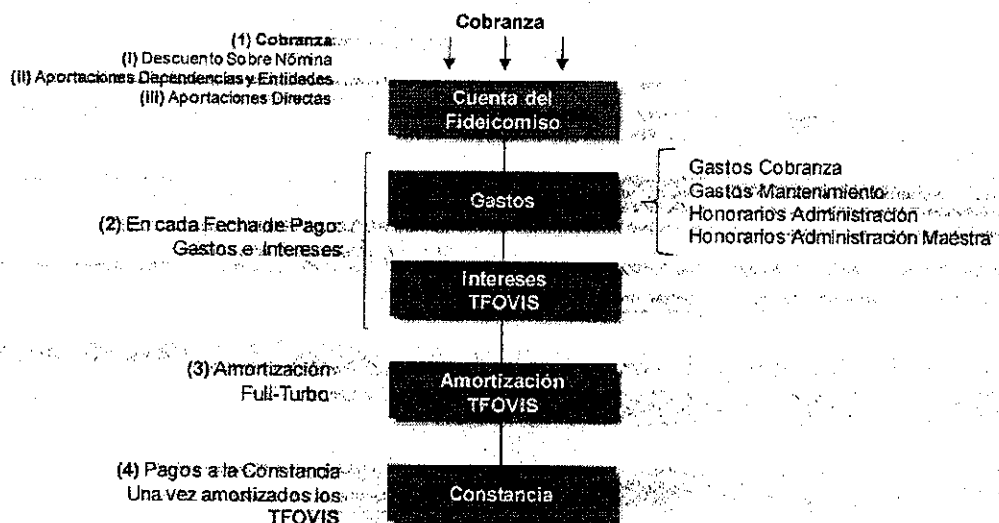


Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán al Fideicomiso el principal e intereses (así como frutos, productos y accesorios) que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los contratos de crédito correspondientes.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, FOVISSSTE celebrará un Contrato de Administración con el Fiduciario Emisor del Fideicomiso mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En este sentido, el Administrador deberá elaborar mensualmente un Reporte de Cobranza firmado por un funcionario autorizado.

El Fideicomiso no cuenta con un comité técnico, y todo lo relacionado a la operatividad y administración del mismo se describe en los correspondientes Contratos de Cesión, Administración y Fideicomiso.

El siguiente diagrama muestra de manera esquemática cómo se aplicarán los recursos de la Cobranza, durante la vida de la Emisión:



El Fideicomiso cuenta con una mecánica de amortización de principal para los CBF's, que consiste en la obligación contractual de pagar principal, de conformidad con los títulos que amparan a los CBF's, a más tardar en la Fecha de Vencimiento. Por lo tanto, el Fiduciario Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el Saldo Insoluto de los CBF's.

Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor efectuará amortizaciones parciales de principal bajo los CBF's de acuerdo a la Cobranza de los Créditos Hipotecarios depositada en la Cuenta del Fideicomiso.

El importe de la amortización parcial anticipada de principal de los CBF's no constituye una obligación y está directamente relacionada con el monto de las cantidades cobradas por concepto de los Créditos Hipotecarios y lo establecido en la prelación de pagos del Contrato de Fideicomiso.

Por concepto de la amortización anticipada de principal de los CBF's no se pagará prima alguna. Es importante señalar que las amortizaciones parciales son una posibilidad que tiene el Fideicomiso en caso de tener fondos disponibles conforme a lo señalado anteriormente, mas no una obligación.

En contraste, el pago mensual de intereses en cada Fecha de Pago bajo los CBF's es una obligación. Sin embargo, la falta de pago de intereses de los CBF's no dará lugar al pago de interés moratorio alguno. En caso que no se paguen oportunamente los intereses de los CBF's en su totalidad, la parte de intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los intereses devengados conforme al procedimiento descrito en el presente Suplemento hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los intereses pagados sobre los CBF's colocados se computarán inicialmente a partir de la Fecha de Cierre (incluyendo) y hasta (pero excluyendo) la primera Fecha de Pago, y luego se computarán a partir de la Fecha de Pago (incluyendo) inmediata anterior hasta (pero excluyendo) la Fecha de Pago vigente sobre una base "actual/360". El responsable del cálculo de los intereses a pagar en cada Período de Intereses será el Representante Común. (Ver "Sección 2.1 - Características de los CBF's - Determinación del Monto de Pago de Interés").

### 3.2 Patrimonio del Fideicomiso.

Como se ha expuesto en secciones anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por los Derechos de Crédito. (Ver "Sección 3.3.4. - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso").

Los datos estadísticos que se presentan en esta Sección hacen referencia a las características principales de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

La información que se incluye en este Suplemento relativa a los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información proporcionada por FOVISSSTE a la Fecha de Corte, salvo que se indique lo contrario, y parte de dicha información fue verificada por PricewaterhouseCoopers, S.C. (una copia de su informe se adjunta al presente como Anexo 6.3) en su calidad de Auditor de Procesos. Asimismo, una muestra aleatoria de los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito fue auditada por Operadora Cibergestión S.A. de C.V., en su calidad de Auditor de Cartera una copia de su informe se adjunta al presente como Anexo 6.2). La información contenida en este Suplemento podría estar sujeta a modificaciones entre la Fecha de Corte y la fecha en que se realice la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso, sin embargo no se anticipa que dichas modificaciones sean sustanciales o que pudieran tener un efecto materialmente adverso para el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están documentados en contratos de mutuo o crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre inmuebles de interés social que se ubican en distintas localidades del país.

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito corresponden al producto Crédito Tradicional, cuyo destino es la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgados y administrados por FOVISSSTE.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso fueron otorgados por el FOVISSSTE con base en la Ley del ISSSTE, por lo que las obligaciones y derechos crediticios originalmente pactadas en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, tanto para el acreditado así como para el acreditante, no son modificados por el Contrato de Cesión ni por el hecho de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La totalidad de los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso serán administrados por el FOVISSSTE bajo los términos del Contrato de Administración que se incluye en la Sección 3.2.4 ("Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Administración") del presente documento. Los Derechos de Crédito fueron cedidos por el FOVISSSTE a favor del Fideicomiso al valor del saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte.

FOVISSSTE ha contratado a Cibergestión como auditor de cartera con la finalidad de que éste lleve a cabo una revisión de los Expedientes de Crédito que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo de esta revisión es validar que los Expedientes de Crédito cuentan con toda la documentación necesaria que respalde la contratación de los Créditos Hipotecarios. En forma enunciativa sus servicios comprenden revisar y verificar que:

- i. Los expedientes de crédito estén integrados conforme al Manual de Operación del Fondo
- ii. La información contenida en el SIBADAC corresponda a la información de los Expedientes de Crédito
- iii. Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito hayan sido otorgados conforme a las Reglas
- iv. El informe de Cibergestión se incluye como **Anexo 6.2.**

### 3.2.1 Descripción de los activos fideicomitidos.

Todos los Derechos de Crédito cedidos por el FOVISSSTE al Fiduciario Emisor fueron otorgados con base en las Reglas vigentes al momento de su otorgamiento.

Los Derechos de Crédito están documentados en contratos de mutuo o crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el Inmueble respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido otorgados por FOVISSSTE y éste continuará con la administración y cobranza de los mismos conforme al Contrato de Administración.

Las características principales de la cartera de Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso son las siguientes:

- i. Otorgados a empleados del sector público mediante el proceso de Sorteo;
- ii. Modalidad: Crédito Tradicional;
- iii. Destino del crédito: Adquisición de vivienda nueva o usada;
- iv. Denominados en Veces Salario Mínimo;
- v. Tasa de interés fija, denominada en VSM, superior o igual a 4%;
- vi. Plazo máximo de 30 (treinta) años;
- vii. Pago de intereses y principal quincenal;
- viii. Amortización mediante:
  - Pago inicial equivalente al saldo de la Subcuenta 5% SAR del Deudor Hipotecario;
  - Deducción quincenal en nómina del 30% (treinta por ciento) del salario base del acreditado, "Descuento sobre Nómina";
  - Aportación bimestral patronal del 4% (cuatro por ciento) del salario base del acreditado, "Aportación de las Dependencias y Entidades" y

"Aportaciones Directas".

(Ver "Sección 3.2.3 – Evolución de los activos fideicomitidos – Características de los Derechos de Crédito").

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso tienen las siguientes características:

Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria	
Fecha de Corte:	31 Agosto 2010
Número de Créditos Hipotecarios:	20,234
Saldo Insoluto Remanente (MXN):	\$6,215,473,350
Saldo Promedio Original (MXN) <sup>15</sup> :	\$367,058
Saldo Promedio Remanente (MXN) <sup>16</sup> :	\$ 307,180
Plazo Promedio Ponderado Original (meses) <sup>17</sup> :	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente (meses) <sup>18</sup> :	322
Antigüedad Promedio Ponderada (meses) <sup>19</sup> :	38
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") <sup>20</sup> :	67.92%
Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>21</sup> :	5.70%
<b>Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):</b>	
Estado de México:	20.07%
Distrito Federal:	9.45%
Morelos:	9.33%
Jalisco:	5.39%
BC:	5.13%
<b>Dependencias y Entidades:</b>	<b>424</b>
<b>Créditos en Incumplimiento:</b>	
Número de Créditos:	0
Saldo:	\$0.00

Fuente: FOVISSSTE

<sup>15</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>16</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>17</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>18</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>19</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>20</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>21</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

### 3.2.2 Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito.

A la fecha de cesión cada uno de los Créditos Hipotecarios, que documentan los Derechos de Crédito, deberá cumplir con las declaraciones realizadas por FOVISSSTE en la fracción m. de la Declaración I del Contrato de Cesión (Ver "Sección 3.3.4. – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión") y con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Octava del Fideicomiso. En forma enunciativa, estos requisitos se refieren a:

- ✓ **Entidad Federativa.** Se excluyeron los contratos garantizados con propiedades en las entidades federativas que no han realizado las reformas pertinentes a sus códigos civiles. Dichas entidades son: Sonora, Tlaxcala y Zacatecas. Adicionalmente, se excluyeron los Estados de Aguascalientes y Baja California Sur;
- ✓ **Origenación.** Contratos originados bajo criterios SHF y en apego a las Reglas;
- ✓ **Modalidad y Destino del Crédito.** Se consideraron únicamente créditos tradicionales para adquisición de vivienda nueva o usada;
- ✓ **Año de Origenación y Antigüedad.** Adicionalmente, se consideraron Derechos de Crédito originados a partir de 2002, con una antigüedad mínima de 6 (seis) meses;
- ✓ **Tasa de interés.** VSM + 4% a 6%;
- ✓ **Expedientes de crédito.** Debidamente integrados. Al respecto, cabe mencionar que Cibergestión realizó la auditoría de una muestra de expedientes seleccionada de manera aleatoria (ver Anexo 6.2 – Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria);

El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.

### 3.2.3 Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

#### Características de los Derechos de Crédito

Esta Sección describe las características de los Derechos de Crédito y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte. Antes de la fecha en que los Derechos de Crédito sean afectados a cada Fideicomiso, podrán agregarse otros créditos que formen parte de la cartera de Derechos de Crédito que efectivamente sea aportada, afectada y/o cedida al Fiduciario Emisor y Derechos de Crédito que inicialmente se contemplaron como integrantes del paquete que se aportaría, afectaría y/o cedería al Fiduciario Emisor podrían ser substituidos por otros.

En consecuencia, las características de los Derechos de Crédito que sean efectivamente afectados a cada Fideicomiso podrán ser distintas de aquellas descritas en este Suplemento. Sin embargo, no se anticipa que pudiera haber una diferencia substancial entre las características de los Derechos de Crédito que formen parte del Patrimonio Fideicomitado y las características de los Derechos de Crédito descritos en este Suplemento.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio Fideicomitado están documentados en contratos de apertura de crédito o mutuo 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 Derechos de Crédito serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración que se describe en la Sección 3.2.4 ("Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Administración") de este Suplemento. Asimismo, el Administrador



Maestro supervisará las actuaciones del FOVISSSTE en términos del Contrato de Administración Maestra.

Los Derechos de Crédito a cederse al Fiduciario como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de una 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 Hipotecario, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el registro público de la propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

No se puede asegurar que los Derechos de Crédito 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 las viviendas, 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.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores administrados por el FOVISSSTE.

Adicionalmente y como se muestra en las tabla "Distribución por Pago Sostenido" de esta sección, a la Fecha de Corte, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de cada Crédito Hipotecario tiene un Pago Sostenido de 24 amortizaciones quincenales (12 meses). En consecuencia, ninguno de los Derechos de Crédito que forman parte del patrimonio del Fideicomiso presentan incumplimiento en sus obligaciones de pago (ver tabla "Distribución por Status").

Cabe hacer notar que la información contenida en esta sección fue revisada por el Auditor de Procesos, y el alcance de su revisión está descrito en el anexo "6.3" de este Suplemento.

A continuación, se muestra un resumen de las principales características de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte del 31 de Agosto de 2010, con base en información de FOVISSSTE.

#### Distribución por Saldo Insoluto Remanente

Saldo Vigente (MXN)	No. de Créditos	% de Saldo Vigente Créditos	% Saldo Vigente (MXN)	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)	
100,001 - 150,000	1,126	5.56	147,199,639	2.37	257,355,554	130,728	5.19	286	74
150,001 - 200,000	3,685	18.21	656,170,227	10.56	864,557,858	178,065	5.06	290	70
200,001 - 250,000	4,355	21.52	975,135,146	15.69	1,172,553,822	223,912	5.40	299	61
250,001 - 300,000	3,261	16.12	893,657,765	14.38	1,053,001,878	274,044	5.72	312	48
300,001 - 350,000	2,178	10.76	704,557,894	11.34	825,009,149	323,488	5.79	324	36
350,001 - 400,000	1,576	7.79	588,852,088	9.47	681,385,640	373,637	5.75	334	26
400,001 - 450,000	1,108	5.48	489,212,199	7.55	531,680,397	423,477	6.00	338	22
450,001 - 500,000	842	3.17	303,968,678	4.89	344,115,415	473,471	6.00	340	20
500,001 - 550,000	400	1.98	209,225,452	3.37	239,341,757	523,064	6.00	344	16
550,001 - 600,000	358	1.77	205,867,995	3.31	236,699,692	575,050	6.00	347	13
600,001 - 650,000	371	1.83	231,645,457	3.73	266,180,575	624,381	6.00	348	12
650,001 - 700,000	479	2.37	324,009,870	5.21	371,144,600	676,430	6.00	348	12
700,001 - 750,000	695	3.43	505,970,960	8.14	574,030,547	728,016	6.00	348	12
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100</b>	<b>7,427,953,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322.00</b>	<b>38</b>

### Distribución por Saldo Insoluto Original

Saldo Original (MXN)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
100,001 - 150,000	40	0.20	5,293,649	0.09	5,638,295	132,341	4.00	324	36
150,001 - 200,000	1,254	6.20	196,778,053	3.17	235,152,160	158,920	4.45	289	71
200,001 - 250,000	4,669	23.08	918,142,920	14.77	1,058,920,989	186,647	5.07	292	68
250,001 - 300,000	3,367	16.64	795,466,891	12.80	921,330,306	236,254	5.63	304	56
300,001 - 350,000	2,420	11.96	655,559,585	10.55	782,547,320	270,892	5.76	317	43
350,001 - 400,000	1,961	9.69	604,242,834	9.72	738,477,743	308,130	5.74	324	36
400,001 - 450,000	1,642	8.12	563,024,741	9.06	695,482,517	342,860	5.95	327	33
450,001 - 500,000	1,422	7.03	523,398,818	8.42	672,950,462	368,072	6.00	327	33
500,001 - 550,000	949	4.69	393,221,297	6.33	496,761,678	414,353	6.00	338	22
550,001 - 600,000	392	1.94	189,705,418	3.05	225,694,648	483,942	6.00	347	13
600,001 - 650,000	327	1.62	178,611,471	2.87	204,800,923	546,212	6.00	347	13
650,001 - 700,000	302	1.49	179,165,812	2.88	204,134,061	593,264	6.00	348	12
700,001 - 750,000	405	2.00	255,805,848	4.12	294,390,764	631,619	6.00	347	13
750,001 - 800,000	449	2.22	306,736,996	4.84	347,500,305	683,156	6.00	347	13
800,001 - 850,000	322	1.59	227,114,662	3.65	265,745,173	705,325	6.00	348	12
850,001 - 900,000	222	1.10	157,641,497	2.54	193,341,952	710,097	6.00	348	12
900,001 - 950,000	82	0.41	59,097,197	0.95	75,461,824	720,698	6.00	350	10
950,001 - 1,000,000	8	0.04	5,778,448	0.09	7,728,202	722,306	6.00	350	10
1,000,001 >=	1	0.00	687,182	0.01	1,001,774	687,182	6.00	349	11
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Tasa de Interés

Tasa de Interés (%)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
4	1,702	8.41	323,676,840	5.21	366,385,428	190,174	4.00	316	44
5	5,416	26.77	1,227,557,868	19.75	1,385,546,905	226,654	5.00	310	50
6	13,116	64.82	4,684,238,844	75.04	5,675,120,552	355,614	6.00	326	34
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución Edad del Acreditado

Edad Acreditado	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
21 - 25	46	0.23	14,852,273	0.24	14,906,521	322,876	5.20	338	22
26 - 30	734	3.63	234,676,343	3.78	246,137,283	319,723	5.51	329	31
31 - 35	2,399	11.86	722,392,759	11.62	791,377,976	301,122	5.60	321	39
36 - 40	4,048	20.00	1,147,596,599	18.46	1,328,520,826	283,637	5.63	317	43
41 - 45	4,814	23.91	1,349,635,419	21.71	1,630,449,459	298,989	5.70	321	39
46 - 50	4,944	24.43	1,590,548,425	25.59	1,967,812,155	321,713	5.77	324	36
51 - 55	3,551	17.55	1,155,771,538	18.60	1,448,849,666	325,478	5.78	325	35
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Año de Origenación

Cosecha	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
2002	618	3.06	118,184,095	1.90	142,682,554	191,204	5.47	267	93
2003	3,710	18.34	750,673,380	12.08	965,164,095	202,338	5.58	275	85
2004	2,264	11.19	512,228,840	8.24	647,698,385	226,249	5.57	288	72
2005	2,365	11.69	585,770,574	9.42	718,069,317	247,683	5.62	300	60
2006	2,155	10.65	535,318,066	8.61	642,207,113	248,407	5.47	311	49
2007	1,177	5.82	332,273,342	5.35	385,330,900	282,305	5.63	324	36
2008	2,200	10.87	744,556,714	11.98	867,285,518	338,435	5.79	335	25
2009	5,738	28.36	2,633,257,580	42.37	3,054,564,775	458,916	5.81	348	12
2010	7	0.03	3,230,216	0.05	3,754,227	461,459	5.70	353	7
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Antigüedad (Seasoning)

Seasoning (meses)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
6 - 10	2,528	12.49	1,212,255,133	19.50	1,397,742,253	479,531	5.85	351	9
11 - 15	1,492	7.37	721,879,676	11.61	830,510,453	483,834	5.80	348	12
16 - 20	1,853	9.21	768,902,923	12.37	905,893,374	412,723	5.77	342	18
21 - 25	1,174	5.80	415,195,423	6.68	483,595,015	353,659	5.79	337	23
26 - 30	714	3.53	215,806,244	3.47	250,854,638	301,970	5.78	332	28
31 - 35	815	4.03	233,653,309	3.76	273,482,114	286,691	5.69	327	33
36 - 40	451	2.23	125,773,989	2.02	143,966,396	278,878	5.57	323	37
41 - 45	377	1.86	94,150,721	1.51	113,836,163	249,737	5.46	316	44
46 - 50	947	4.68	235,932,367	3.80	284,156,263	249,137	5.46	312	48
51 - 55	916	4.53	225,286,134	3.62	269,105,864	245,945	5.49	307	53
56 - 60	1,553	7.68	396,863,030	6.39	475,732,313	255,546	5.61	302	58
61 - 65	390	1.93	93,296,075	1.50	118,941,465	239,221	5.64	297	63
66 - 70	1,263	6.19	287,511,536	4.63	367,022,290	229,459	5.61	292	68
71 - 75	1,032	5.10	236,524,617	3.81	295,577,076	229,191	5.56	288	72
76 - 80	871	4.30	186,758,004	3.00	240,980,352	214,418	5.68	281	79
81 - 85	1,467	7.25	310,061,657	4.99	396,715,835	211,358	5.57	277	83
86 - 90	1,659	8.20	317,516,412	5.11	410,889,137	191,390	5.59	272	88
91 - 95	699	3.45	132,641,265	2.13	162,738,153	189,759	5.48	268	92
96 - 100	33	0.16	5,654,835	0.09	7,334,732	171,662	5.53	264	96
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Plazo Remanente

Plazo Remanente (meses)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
261 - 265	74	0.37	12,761,343	0.21	16,211,880	172,451	5.57	264	96
266 - 270	840	4.15	158,270,601	2.55	197,793,003	188,417	5.48	268	92
271 - 275	1,740	8.60	337,919,239	5.44	435,237,898	194,206	5.59	273	87
276 - 280	1,674	8.27	359,888,835	5.79	458,900,870	214,986	5.58	278	82
281 - 285	443	2.19	93,969,019	1.51	123,053,562	212,120	5.57	283	77
286 - 290	1,250	6.18	236,280,938	4.81	358,009,512	229,025	5.56	288	72
291 - 295	1,123	5.55	257,007,104	4.13	330,148,602	228,858	5.63	293	67
296 - 300	538	2.66	133,072,514	2.14	163,678,909	247,347	5.62	299	61
301 - 305	1,433	7.08	365,720,827	5.88	437,153,062	255,213	5.60	303	57
306 - 310	870	4.30	215,126,480	3.46	255,529,465	247,272	5.48	308	52
311 - 315	1,010	4.99	251,503,434	4.05	304,162,098	249,013	5.45	313	47
316 - 320	263	1.25	63,848,828	1.03	75,904,595	252,367	5.47	317	43
321 - 325	523	2.58	147,337,122	2.37	169,250,633	281,715	5.61	323	37
326 - 330	833	4.12	239,718,009	3.86	280,579,115	287,777	5.69	328	32
331 - 335	772	3.82	235,763,306	3.79	275,701,090	305,393	5.79	333	27
336 - 340	1,107	5.47	418,338,512	6.73	484,541,776	377,901	5.81	338	22
341 - 345	1,904	9.41	779,230,967	12.54	919,017,307	409,260	5.75	343	17
346 - 350	1,865	9.22	904,760,072	14.56	1,042,273,573	485,126	5.82	349	11
351 - 355	1,982	9.80	954,980,200	15.38	1,099,905,967	481,816	5.86	351	9
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Destino del Crédito

Adquisición	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
Vivienda Nueva	12,463	61.30	4,027,659,187	64.80	4,725,270,562	324,733	5.69	327	33
Vivienda Usada	7,831	38.70	2,187,814,163	35.20	2,701,783,323	279,379	5.72	312	48
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,216,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Relación Importe del Crédito al Inmueble (LTV)

Loan to Value (%)	No. de Créditos	% de Saldo Vigente Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
<= 15.00	21	0.10	4,593,791	0.07	8,466,274	218,752	5.84	310	50
15.01 - 20.00	58	0.29	9,944,357	0.16	23,728,909	171,455	5.89	300	60
20.01 - 25.00	116	0.57	19,730,883	0.32	46,179,921	170,094	5.79	301	59
25.01 - 30.00	253	1.25	49,126,469	0.79	96,561,252	194,176	5.84	305	55
30.01 - 35.00	343	1.70	73,984,401	1.19	125,086,832	215,698	5.80	306	54
35.01 - 40.00	507	2.51	112,074,213	1.80	176,422,369	221,054	5.72	309	51
40.01 - 45.00	746	3.69	177,384,417	2.85	257,385,345	237,781	5.75	309	51
45.01 - 50.00	1,080	5.34	273,435,162	4.40	374,005,387	253,181	5.77	309	51
50.01 - 55.00	1,467	7.25	374,379,068	6.02	486,683,293	255,200	5.71	307	53
55.01 - 60.00	2,052	10.14	535,532,114	8.62	665,945,719	260,981	5.67	307	53
60.01 - 65.00	2,463	12.17	665,514,059	10.71	795,902,081	270,205	5.62	309	51
65.01 - 70.00	2,440	12.06	709,125,204	11.41	822,437,534	290,625	5.63	315	45
70.01 - 75.00	2,548	12.59	833,018,042	13.40	942,108,632	326,930	5.66	326	34
75.01 - 80.00	2,327	11.50	881,764,751	14.19	984,770,849	378,928	5.71	336	24
80.01 - 85.00	3,813	18.94	1,495,867,390	24.07	1,622,368,407	392,307	5.75	338	22
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución Geográfica

Entidad	No. de Créditos	% de Saldo Vigente Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
MEXICO	4,632	22.89	1,247,353,831	20.07	1,479,451,960	269,291	5.57	317	43
DISTRITO FEDERAL	1,576	7.79	587,514,717	9.45	713,702,245	372,789	5.88	329	31
MORELOS	1,885	9.32	580,205,211	9.33	733,680,893	307,801	5.82	320	40
JALISCO	903	4.48	335,164,277	5.39	394,644,510	371,168	5.79	331	29
BAJA CALIFORNIA	853	4.22	318,960,530	5.13	369,550,004	373,459	5.87	329	31
HIDALGO	882	4.36	245,343,156	3.95	283,587,667	278,167	5.44	323	37
PUEBLA	779	3.85	224,638,993	3.61	272,022,961	288,366	5.68	319	41
SINALOA	712	3.52	217,469,342	3.50	258,675,545	305,434	5.65	320	40
CHIAPAS	573	2.83	199,450,847	3.21	239,357,631	348,082	5.86	328	32
CHIHUAHUA	654	3.23	190,472,600	3.06	223,407,415	291,243	5.73	313	47
MICHOACAN	609	3.01	180,601,417	2.91	210,901,466	296,554	5.62	324	36
GUANAJUATO	555	2.74	172,858,875	2.78	203,553,996	311,457	5.64	322	38
GUERRERO	490	2.42	169,430,483	2.73	202,449,640	345,776	5.77	332	28
QUERETARO	481	2.38	162,804,539	2.62	197,401,699	338,679	5.78	327	33
VERACRUZ	543	2.68	161,132,477	2.59	189,678,602	296,745	5.61	327	33
NUEVO LEON	526	2.60	156,477,067	2.52	187,869,057	297,485	5.62	320	40
QUINTANA ROO	483	2.39	154,004,120	2.48	175,488,232	318,849	5.58	328	31
COAHUILA	477	2.36	139,118,982	2.24	169,360,453	291,654	5.68	317	43
TAMAULIPAS	418	2.07	125,876,040	2.03	150,138,328	301,139	5.70	318	42
DURANGO	400	1.98	107,094,944	1.72	128,297,433	267,737	5.52	307	53
Other	1,803	8.91	539,800,902	8.68	644,033,948	299,390	5.71	320	40
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Dependencia Empleadora

Dependencias y Entidades Empleadoras	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
Admon Servicios Educativos en el D.F.	845	4.18	316,929,249	5.10	400,690,882	375,064	5.64	336	24
Sra de Educación	855	4.23	295,212,801	4.75	363,779,208	344,875	5.79	332	28
UNAM	769	3.80	248,287,584	3.99	327,090,803	322,871	5.92	319	41
ISSSTE	813	4.02	245,513,006	3.97	274,563,046	303,214	5.79	318	42
GDF	758	3.75	217,227,177	3.49	245,078,168	286,579	5.58	327	33
Servicios de Educativos B. California	516	2.55	214,054,019	3.44	245,928,695	414,833	5.94	334	26
Servicios Educativos del Edomex	751	3.71	211,682,356	3.41	275,129,355	281,867	5.66	317	43
Subsecretaría de edu. medio-superior	675	3.34	208,315,747	3.35	266,516,248	308,816	5.66	322	38
Secretaría de Finanzas	499	2.47	202,341,390	3.28	242,474,807	405,494	5.90	334	26
PEP	336	1.66	165,754,265	2.67	189,545,779	493,316	6.00	331	29
Sra de Salud	395	1.95	123,576,973	1.99	144,439,855	312,853	5.75	323	37
Dirección de Admon de personal	407	2.01	117,889,692	1.90	146,318,389	289,655	5.56	320	40
Servicios de Educación de Sinaloa	327	1.62	111,479,581	1.79	131,037,330	340,916	5.65	328	32
Servicios de Educativos de Chihuahua	387	1.91	107,359,279	1.73	127,983,089	277,414	5.77	309	51
SAT	428	2.12	107,289,537	1.73	123,158,203	250,676	5.52	313	47
SEFOMEX	443	2.19	98,348,985	1.58	110,421,730	222,007	4.91	318	42
PGR	282	1.39	79,125,583	1.27	87,441,957	280,587	5.54	322	38
CJO Judicatura Federal	175	0.86	78,265,716	1.28	90,692,172	447,233	6.00	332	28
Servicios de Educativos de Coahuila	225	1.11	71,188,512	1.15	87,166,099	316,384	5.71	324	36
Instituto de Salud Edomex	286	1.41	71,014,978	1.14	85,834,459	248,304	5.57	311	49
Otras	10,061	49.72	2,923,618,940	47.04	3,460,683,602	290,589	5.65	319	41
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución por Pago Sostenido

Meses consecutivos al Corriente	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
Vigente	18,352	90.70	5,761,371,567	92.69	6,902,115,273	313,937	5.71	324	36
Pago Sostenido	1,882	9.30	454,101,783	7.31	524,938,612	241,287	5.53	295	65
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

### Distribución histórica por Estatus

A continuación, se muestra información histórica respecto de la morosidad de los Derechos de Crédito.

#### Veces más de 31 días Vencidos

Morosidad (>31 días)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
0	12,870	63.61	3,699,150,143	59.52	4,388,771,700	287,424	5.67	316	44
1	6,974	34.47	2,329,008,702	37.47	2,819,939,721	333,956	5.73	329	31
2	390	1.93	187,314,505	3.01	218,342,464	480,294	5.86	349	11
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

#### Veces más de 61 días Vencidos

Morosidad (>61 días)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
0	18,900	93.41	5,718,826,848	92.01	6,831,633,248	302,583	5.69	321	39
1	1,334	6.59	496,646,502	7.99	595,420,637	372,299	5.79	336	24
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

**Veces más de 91 días Vencidos**

Morosidad (>91 días)	No. de Créditos	% de Créditos	Saldo Vigente (MXN)	% Saldo Vigente	Saldo Original (MXN)	Saldo Vigente Promedio (MXN)	Tasa Interés Prom. (%)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)
0	20,143	99.55	6,175,225,264	99.35	7,379,886,816	306,569	5.70	322	38
1	91	0.45	40,248,986	0.65	47,167,059	442,287	5.87	343	17
<b>Total:</b>	<b>20,234</b>	<b>100.00</b>	<b>6,215,473,350</b>	<b>100.00</b>	<b>7,427,053,885</b>	<b>307,180</b>	<b>5.70</b>	<b>322</b>	<b>38</b>

En los 12 meses previos a la Fecha de Corte, el 59.5% de los créditos en términos de saldo insoluto no presentó mora de más de 31 días. Asimismo, el 92.0% de los créditos nunca ha estado en mora de 61 a 91 días. Por último, el 99.4% de los créditos no presentó retrasos mayores a 91 días en los últimos 12 meses. Y como se muestra en la tabla de la sección anterior, el 100% de los créditos se encuentra al corriente a la Fecha de Corte.

A continuación se presenta información de pago por cosecha:

Año	Saldo	Pago Capital	Pago Intereses
2002	110,956.8	20.2	52.7
2003	363,461.5	15,987.2	10,736.2
2004	605,375.3	17,835.4	24,168.6
2005	730,349.7	26,058.4	35,227.1
2006	1,191,556.5	118,181.6	49,800.1
2007	1,769,457.7	145,879.8	76,524.3
2008	2,645,788.9	298,311.1	117,695.5
2009	4,831,427.4	707,261.3	228,668.3
May-10	4,729,207.6	107,693.1	108,706.5
<b>Total Pagos</b>		<b>1,437,228.1</b>	<b>542,872.7</b>

### 3.3 Posibles Escenarios de Pago.

El objetivo de los siguientes escenarios es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma como podrán ir amortizando los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante distintas condiciones de (i) prepago, (ii) cartera vencida, (iii) salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios, (iv) inflación e (v) incrementos al SMGDF que afectan el monto y el momento en que se reciban los flujos en el Fideicomiso y por tanto la velocidad de amortización de los CBF's. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, **el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados a continuación.**

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 tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Pudieren existir distintos factores, no reflejados en estos escenarios, que pueden afectar el monto y el momento en que realicen los flujos, que los potenciales inversionistas deben considerar con el objeto de determinar los efectos que éstos pueden tener en su inversión. Los principales riesgos se describen en el Prospecto del Programa y en este Suplemento; no obstante lo anterior es importante hacer notar que los riesgos e incertidumbres que se describen en los dichos documentos no son los únicos que pueden afectar a los CBF's, al Fiduciario Emisor, al Administrador 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 CBF's o sobre las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan en el Prospecto y en el presente Suplemento, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los CBF's podría verse afectado en forma adversa.

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

Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios, así como las Dependencias y Entidades respectivas en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios y las Dependencias y Entidades no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando atrasos 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 Bursátiles Fiduciarios no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

#### Supuestos de Escenario Neutro y Algunos Conceptos

El Escenario Neutro descrito en las tablas que se presentan más adelante, ha sido preparado sobre la base de las características de los Derechos de Crédito afectados al Fideicomiso, asumiendo entre otras cosas, que:

- i) Los pagos, para cada Crédito Hipotecario, están basados en los saldos iniciales y corrientes en VSM, el tipo de amortización del crédito, salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios y la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios;
- ii) Los pagos de cada uno de los Deudores Hipotecarios se componen de la suma de: (a) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y (b) los de Descuentos sobre Nómina;
- iii) El valor de la UDI aumenta su valor de acuerdo a un incremento del INPC de un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) anual.
- iv) El SMGDF se incrementa anualmente en un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) en pesos nominales cada año;
- v) El salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios se mantiene constante en términos de SMGDF, sin tener incrementos anualizados sobre SMGDF al salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios ("SDI") del 0% (cero por ciento);
- vi) Las amortizaciones totales anticipadas de principal de los Créditos Hipotecarios son recibidas el último día de cada mes a una TCP del 1% (uno por ciento).
- vii) No se presenta ningún incumplimiento en el pago de los Créditos Hipotecarios, esto es una TCI del 0% (cero por ciento);
- viii) Los pagos en relación a los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán hechos a tiempo en cada Fecha de Pago;
- ix) El Fideicomitente no requiere sustituir ningún Crédito Hipotecario no Elegible;
- x) Para el cálculo de dichos escenarios se supuso una tasa de interés fija de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de 5.04%, Honorarios de Administración de 0.75% y presupuestos estimados para los diversos Honorarios por Administración Maestra y Gastos de Mantenimiento.

La tasa constante de prepago ("TCP") de "x%" asume que, durante cada mes de la vida de los Derechos de Crédito, el "x%" anualizado del saldo insoluto total de los créditos hipotecarios (calculados al inicio del mes) es prepagado. De la misma forma la tasa constante de incumplimiento ("TCI") de "x%" ejemplifica la pérdida antes de recuperación del saldo insoluto total de los créditos hipotecarios (calculados al inicio del mes) de "x%" anual como resultado de incumplimiento. Asimismo, a continuación se presentan los resultados de escenarios con tasas de incumplimiento que no se mantienen constantes a lo largo del tiempo, aumentando el incumplimiento en los primeros meses, utilizando un supuesto sobre una *standard default assumption* ("x% SDA"), donde se multiplica la curva 100%SDA<sup>22</sup> correspondiente a la antigüedad promedio de los créditos por un factor de "x%". Para todos los casos de incumplimiento, se considera que el 40% del valor del crédito en pesos se recupera una vez terminado un proceso de 36 meses, de adjudicación y venta del inmueble en garantía<sup>23</sup>.

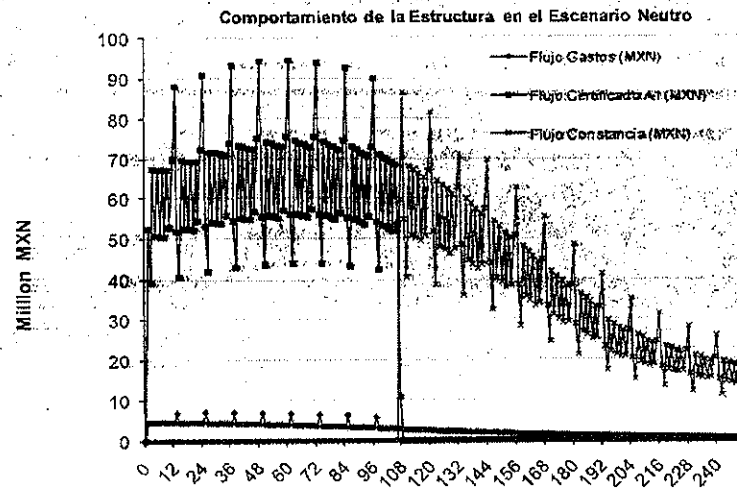
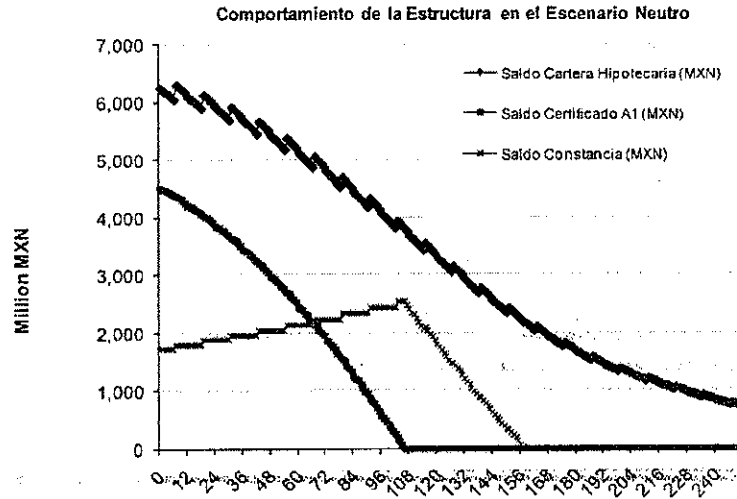
<sup>22</sup> La curva *standard default assumption*, 100%SDA para créditos recién originados, 0 meses de antigüedad o seasoning, comprende una tasa de incumplimiento anualizada de 0.02% en el mes 1 incrementando por 0.02% cada mes hasta el mes 30 de tal forma que en el mes 30 la tasa de incumplimiento anualizada es 0.60%. Del mes 30 al mes 60 la tasa de incumplimiento anualizada se mantiene en 0.60% y del mes 61 al mes 120 la tasa de incumplimiento anualizada declina de 0.60% a 0.03%, manteniéndose en 0.03% en los meses posteriores al 120. Esta curva se debe de ajustar por la antigüedad o seasoning de los créditos.

<sup>23</sup> Como métrica adicional del incumplimiento y recuperación conjuntamente enseñaremos el % de Pérdida Acumulada en MXN definido como: (A) (i) La suma del Saldo en incumplimiento en MXN menos (ii) la suma de las recuperaciones por venta del inmueble en garantía en MXN y ambos entre (B) el Saldo Inicial de la cartera en MXN.



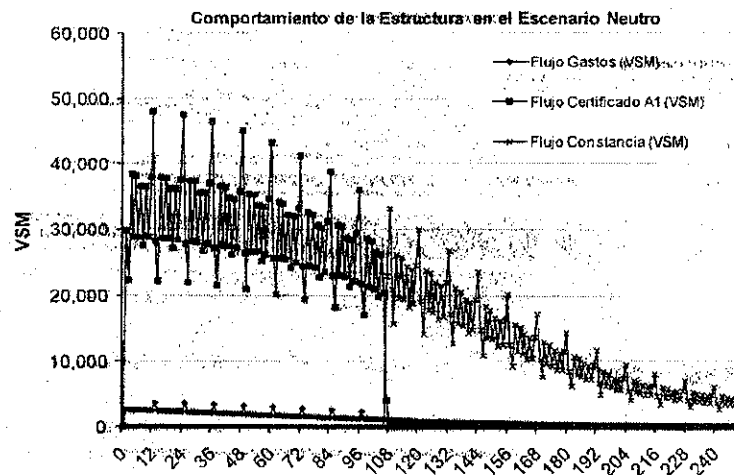
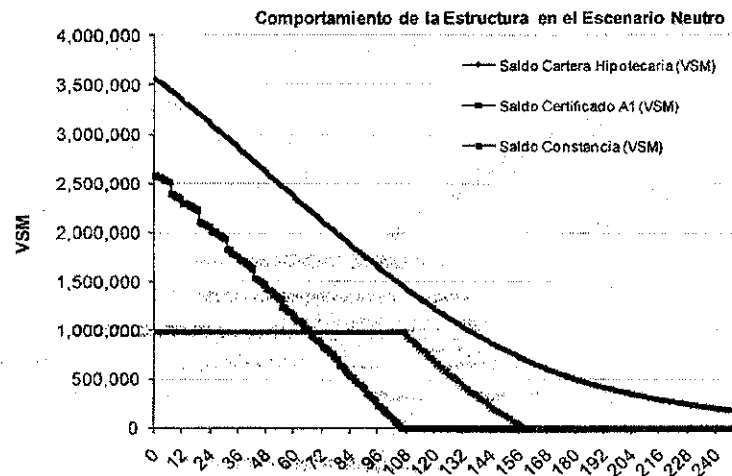
Los cuadros siguientes muestran el comportamiento de la estructura bajo el escenario neutro, tanto en Pesos como en VSM.

a) en Pesos



7

b) en VSM



### Escenarios de Sensibilidad

Para cada escenario se estimaron los siguientes conceptos:

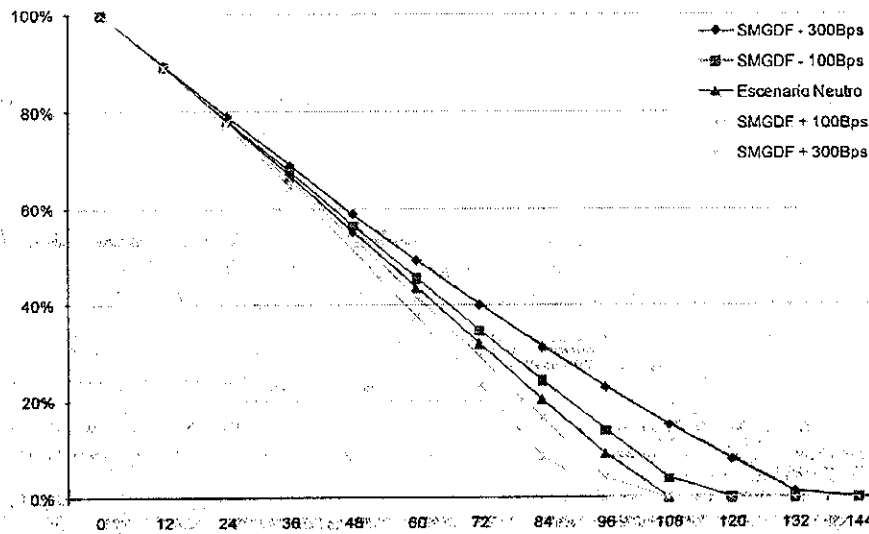
1. La amortización y pago de los CBF's por concepto de intereses así como el balance de éstos.
2. La duración, vida media y madurez estimados<sup>24</sup>.
3. La duración, vida media y madurez estimados suponiendo que se ejerce la opción de readquisición en la cual la Fideicomitente podrá readquirir los derechos de crédito del Fideicomiso, es decir, cuando el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual o menor al 10% del saldo insoluto de los CBF's al momento de la emisión ("Clean up Call")

<sup>24</sup> La duración es el tiempo promedio de repago de los Certificados Bursátiles ponderado por el valor presente de los pagos de principal e interés. La vida media es el tiempo promedio de repago de los Certificados Bursátiles ponderado por los pagos de principal. La madurez es la última fecha de pago de principal e interés de los Certificados Bursátiles

A continuación se presenta un resumen de los escenarios analizados:

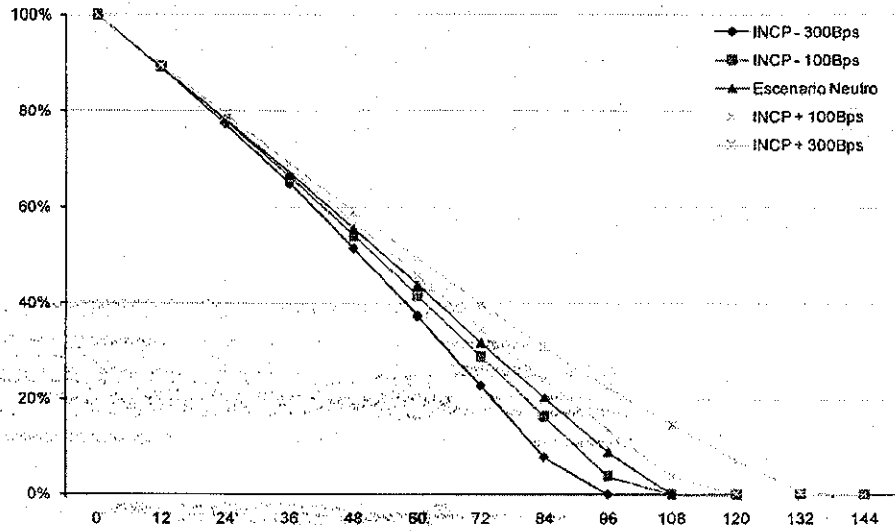
	Neutro	SMDF/VSM		INPC/UDI		TCP		Pérdida		SDI	
		Alto 7.50%	Bajo 1.50%	Alto 7.50%	Bajo 1.50%	Alto 9.00%	Bajo 3.00%	Alto 19.20%	Bajo 3.94%	Alto 3.0%	Bajo -3.0%
Duración	3.8	3.5	4.3	4.3	3.5	2.4	3.4	4.1	3.9	3.5	4.2
Vida Media	4.4	4.0	5.1	5.0	4.0	2.7	3.8	4.7	4.5	4.0	5.0
Madurez	8.7	7.4	11.0	10.8	7.4	5.8	7.8	9.8	9.0	7.6	10.4

### 1.- Tablas de Sensibilidad sobre SMGDF/VSM



Sensibilidad		SMDF - 300Bps	SMDF - 100Bps	Escenario Neutro	SMDF + 100Bps	SMDF + 300Bps
	INPC/UDI	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
	SMDF/VSM	1.5%	3.5%	4.5%	5.5%	7.5%
	TCP	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Pérdida Acc MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	SDI	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Resultados	Duración	4.3	4.0	3.8	3.7	3.5
	Vida Media	5.1	4.6	4.4	4.2	4.0
	Madurez	11.0	9.3	8.7	8.2	7.4
Clean- up- call	Duración	4.3	3.9	3.8	3.7	3.5
	Vida Media	5.0	4.5	4.4	4.2	3.9
	Madurez	9.7	8.3	7.9	7.5	6.8

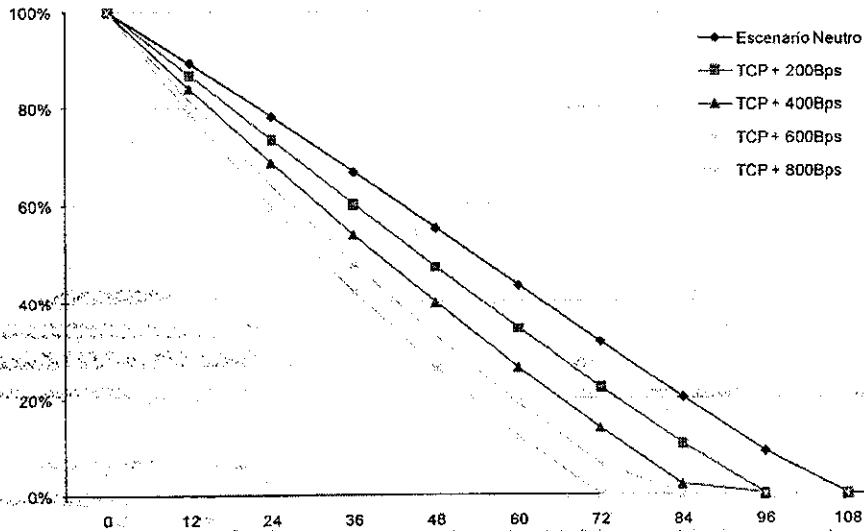
## 2.- Tablas de Sensibilidad sobre INPC/UDI



Sensibilidad	INCP - 300Bps	INCP - 100Bps	Escenario Neutro	INCP + 100Bps	INCP + 300Bps
INPC/UDI	1.5%	3.5%	4.5%	5.5%	7.5%
SMDF/SMDF	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
TCP	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Pérdida.Aca.MAN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
SDI	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Resultados</b>					
Duración	3.5	3.7	3.8	3.9	4.3
Vida Media	4.0	4.2	4.4	4.6	5.0
Madurez	7.4	8.3	8.7	9.3	10.8
<b>Clean-up-call</b>					
Duración	3.5	3.7	3.8	3.9	4.2
Vida Media	3.9	4.2	4.4	4.5	5.0
Madurez	6.9	7.5	7.9	8.3	9.5

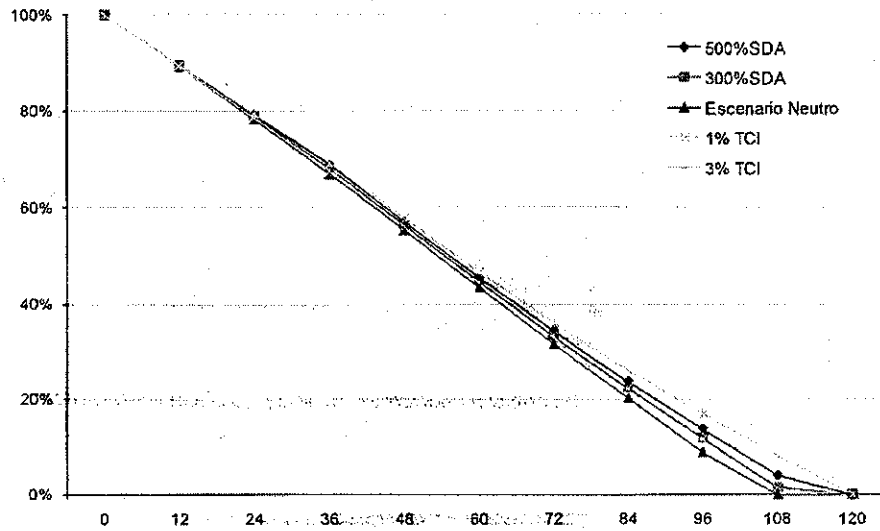
T

### 3.- Tablas de Sensibilidad sobre TCP



		Escenario Neutro	TCP + 200Bps	TCP + 400Bps	TCP + 600Bps	TCP + 800Bps
<b>Sensibilidad</b>	INPC/UDI	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
	SMDF/VSM	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
	TCP	1.0%	3.0%	5.0%	7.0%	9.0%
	Pérdida Acc.MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	SDI	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Resultados</b>	Duración	3.8	3.4	3.0	2.7	2.4
	Vida Media	4.4	3.8	3.4	3.0	2.7
	Madurez	8.7	7.8	7.1	6.4	5.8
<b>Clean-up-call</b>	Duración	3.8	3.3	3.0	2.7	2.4
	Vida Media	4.4	3.8	3.3	3.0	2.6
	Madurez	7.9	7.0	6.3	5.8	5.2

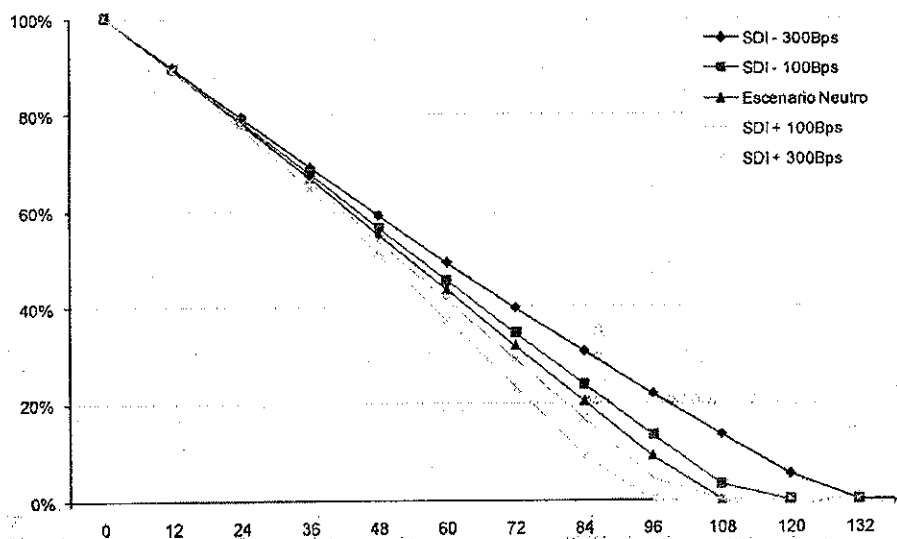
#### 4.- Tablas de Sensibilidad sobre Incumplimiento



Sensibilidad	500%SDA	300%SDA	Escenario Neutro	1% TCI	3% TCI
INPC/JDI	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
SMDP/VSM	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
TCP	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Pérdida Acc. MXN	6.5%	3.9%	0.0%	7.2%	19.2%
SDF	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Resultados</b>					
Duración	4.0	3.9	3.8	3.9	4.1
Vida Media	4.6	4.5	4.4	4.5	4.7
Madurez	9.3	9.0	8.7	9.0	9.8
Duración	3.9	3.9	3.8	3.9	4.0
Vida Media	4.6	4.5	4.4	4.5	4.7
Madurez	8.3	8.2	7.9	8.1	8.7

Handwritten signature or mark.

### 5.- Tablas de Sensibilidad sobre Safarío Diario Integrado (SDI)



Sensibilidad	SDI - 300Bps	SDI - 100Bps	Escenario Neutro	SDI + 100Bps	SDI + 300Bps
INPC/JDI	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
SMDF/VSM	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
TCP	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Pérdida Acc MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
SDI	-3.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	3.0%
<b>Resultados</b>					
Duración	4.2	3.9	3.8	3.7	3.5
Vida Media	5.0	4.6	4.4	4.2	4.0
Madurez	10.4	9.2	8.7	8.3	7.6
<b>Clean-up-call</b>					
Duración	4.2	3.9	3.8	3.7	3.5
Vida Media	4.9	4.5	4.4	4.2	4.0
Madurez	9.3	8.3	7.9	7.5	6.9

### 3.4 Fideicomitente

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto Actualizado del Programa presentado a la CNBV y BMV el 28 de Septiembre de 2010, en la "Sección 3.4 – El Fideicomitente".

#### 3.4.1 Contratos y acuerdos.

##### a. Descripción del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomitente, el 29 de Septiembre de 2010 constituyó un Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que se identifica como F/304396, mediante la transferencia irrevocable al Fiduciario Emisor de la Aportación Inicial, misma que se deposita en la Cuenta del Fideicomiso. Las partes del Fideicomiso son:


Fideicomitente:	FOVISSSTE.
Fiduciario:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	El Tenedor de la Constancia.
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

##### Fines del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos, utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

##### Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

- i. La Aportación Inicial.
  - ii. Los Recursos Derivados de la Emisión.
  - iii. Los Derechos de Crédito.
  - iv. En su caso, los Derechos de Crédito Substitutos.
  - v. La Cobranza.
  - vi. La Cuenta del Fideicomiso y el efectivo depositado en la misma.
  - vii. Cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda.
- 



- viii. Los Inmuebles Adjudicados.
- ix. Los Recursos Derivados de Liquidación.
- x. Las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible.
- xi. Todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación.
- xii. Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
- xiii. Todos los valores y otras inversiones, así como las devoluciones que se deriven de esos valores e inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario.
- xiv. Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado el Fideicomiso.

#### **Constancia.**

El Fiduciario emitirá la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión.

La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. En consecuencia, la Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir: (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cascada de Pagos y (ii) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto de los Activos Excedentes.

El Fideicomitente como tenedor inicial de la Constancia, no podrá cederla total ni parcialmente.

#### **Cuenta del Fideicomiso.**

En o antes de la Fecha de Cierre, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre, como Fiduciario del Fideicomiso una cuenta bancaria en Pesos, en la que depositará las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos:

- i. La Aportación Inicial;
- ii. Los Recursos Derivados de la Emisión;
- iii. La Cobranza;
- iv. Las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda;
- v. Las cantidades que el Fideicomitente llegue a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Novena.
- vi. Cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en la Cuenta General en Inversiones Permitidas.

Dicha cuenta deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario quien será el único facultado para retirar cantidades de las mismas.

El Fiduciario podrá hacer retiros de la Cuenta del Fideicomiso, con el consentimiento por escrito del Representante Común, para retirar cantidades que no debieron de haber sido depositadas en la Cuenta del Fideicomiso, y sin embargo hayan sido depositadas en dicha Cuenta por error, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Administración.

Cualquier cambio de banco en el que se encuentren cualquiera de dichas cuentas requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador y del Representante Común.

#### **Obligaciones y Facultades 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, por lo que contará con las obligaciones y por lo tanto con las facultades para cumplir con las mismas según se describen en la cláusula Décimo Novena del Contrato de Fideicomiso.

#### **Reporte de Distribuciones.**

El Representante Común deberá entregar al Fiduciario el Reporte de Distribuciones con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras en la Fecha de Determinación, a fin de que el Fiduciario, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente.

#### **Reglas y Prelación de Distribuciones – Cascada de Pagos.**

Primero. (1) retendrá en la Cuenta del Fideicomiso las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Período de Cobranza siguiente; y (2) pagará los Gastos de Mantenimiento en la fecha en que deban pagarse dichos gastos, dentro del Período de Cobranza.

Segundo. Pagará los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y los Gastos de Cobranza correspondientes.

Tercero. Pagará el monto total de los intereses vencidos y no pagados bajo los CBF's así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.

En caso que en una Fecha de Pago no existan recursos suficientes en la Cuenta del Fideicomiso para el pago íntegro (i) de los intereses vencidos y no pagados y/o (ii) del Monto de Pago de Interés, el pago deberá aplicarse primero al pago de los intereses vencidos y no pagados y después al Monto de Pago de Interés, sobre la base del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cuarto. Destinará los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso una vez realizados las distribuciones

especificadas en los puntos anteriores a la amortización parcial de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta donde alcance, hasta que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual a 0 (cero).

Quinto. Destinará al pago del Tenedor de las Constancias.

Una vez que se hayan amortizado completamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y no exista algún pago pendiente en relación con los puntos Primero a Cuarto anteriores, el Tenedor de la Constancia recibirá una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Readquisición del Patrimonio del Fideicomiso, amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

El Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre. El Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito.

Si este evento se actualiza, el Fideicomitente podrá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

- i. el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la próxima Fecha de Pago, más
- ii. el monto total de los intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para la próxima Fecha de Pago, más
- iii. el monto de todos los Gastos que vencerán en la próxima Fecha de Pago, más
- iv. el monto de todas las demás cantidades adeudadas al amparo de los Documentos de la Operación.

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 de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Representante Común hubiera emitido la Notificación de cumplimiento correspondiente, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

#### **Responsabilidad Limitada.**

El Fiduciario no será responsable por:

- i. Cualquier demora o incumplimiento en la realización de cualquier pago de conformidad con el Fideicomiso debido a falta de fondos en la Cuenta del Fideicomiso.

- ii. Cualquier acción, acto u omisión del Fideicomitente o terceros que evite o impida el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- iii. Cualquier acto realizado de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- iv. Cualquier acto realizado en cumplimiento de las instrucciones por escrito recibidas por las partes de conformidad con el Fideicomiso.
- v. Cualquier retraso o falta de cumplimiento en el pago derivado de una instrucción de las partes, en el entendido que dicha instrucción sea en los términos previstos en el Fideicomiso.
- vi. Hechos, actos u omisiones de las partes que impidan o limiten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

#### **Representante Común.**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebra el Contrato de Fideicomiso como evidencia de su aceptación al cargo de Representante Común de los Tenedores y reconoce que tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en las disposiciones legales aplicables, así como en el Contrato de Fideicomiso y sus Anexos.

#### **b. Extracto del Contrato de Administración.**

##### **Descripción del Contrato de Administración.**

El Administrador y el Fiduciario celebraron el 29 de Septiembre de 2010 un contrato en virtud del cual FOVISSSTE se obligó a (i) administrar los Derechos de Crédito (ii) ser o designar a un Custodio de los Expedientes de Crédito y (iii) realizar la Cobranza de los Derechos de Crédito obligándose a depositar la Cobranza en la Cuenta del Fideicomiso (los "Servicios"). A la firma de dicho Contrato comparecieron el Representante Común y ADEA.

##### **Actuación del Administrador.**

El Fiduciario le encarga al Administrador la administración y la Cobranza de los Derechos de Crédito, cualquier reclamación bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador no deberá explicitar ante terceros que actúa por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida administración y cobranza de los Derechos de Crédito, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria que actualmente sigue o llegue a seguir en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará plenamente facultado para hacer todo aquello que considere necesario o conveniente en el curso normal de sus negocios, para la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, las Hipotecas, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para

lo cual, el Fideicomisario, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración.

### Servicios de Administración y Cobranza

i. Prestará servicios de Cobranza de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones y gastos) en relación con los Derechos de Crédito y los Derechos de Crédito Substitutos y sus respectivos accesorios, en cada caso de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios, el Fideicomiso, el contrato de Cesión, el Contrato de Administración y la Legislación Aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fideicomisario todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los mismos para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

ii. Respecto de los Créditos Hipotecarios, el Administrador se obliga a llevar a cabo el proceso de Cobranza (i) de las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el Salario Diario Integrado de los trabajadores al servicio del estado que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE (las "Aportaciones de las Dependencias y Entidades"), (ii) del monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario básico integrado que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores al servicio del estado que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por el artículo 189 de la Ley del ISSSTE (los "Descuento sobre Nómina") y (iii) los depósitos que en las Cuentas del FOVISSSTE realicen los trabajadores al servicio del estado que cuenten con un Crédito Hipotecario, así como los procesos de Cobranza de dichas cantidades, conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable (las "Aportaciones Directas").

El Administrador aplicará el monto total de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que reciba en relación con cualquier Deudor Hipotecario al pago del saldo insoluto de los Derechos de Crédito respectivos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y supletoriamente, sus procedimientos y políticas vigentes de tiempo en tiempo.

Realizará todos los pagos necesarios de conformidad con el Contrato de Administración, a más tardar en las fechas de vencimiento correspondientes.

iii. Será responsable a su costo de (i) ejercer todos los derechos que le correspondan bajo los Créditos Hipotecarios, (ii) ejercer todos los derechos derivados de la conservación de la Hipoteca y los Inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios, (iii) aplicar las cantidades cobradas a los Deudores Hipotecarios por concepto de primas de seguros para mantener vigente el Seguro, y (iv) realizar las reclamaciones o cobros por indemnización total o parcial a los que tuviera derecho bajo los Derechos Derivados del Seguro.

- iv. Mantendrá en las instalaciones a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada, los Expedientes de Crédito en los que consten cada uno de los documentos e información que de conformidad con sus políticas y procedimientos deben integrar dichos Expedientes de Crédito, así como los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos.
- v. Conservar la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario, actuando como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal y proporcionará acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento (el cual deberá ser un lugar seguro) al Fiduciario, al Administrador Maestro y a sus agentes en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito del Fiduciario, del Administrador Maestro con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.
- vi. Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos, contratará abogados externos para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales relacionados con el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios para tal efecto (los gastos en que incurra el Administrador formarán parte de los Gastos de Cobranza que se describen en la Cláusula 4.6 del Contrato de Administración); y
- vii. El Administrador se obliga a prestar sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración sin dar trato preferente a ningún Derecho de Crédito.
- viii. Depositar en la Cuenta del Fideicomiso (i) todos los pagos que reciba de los Deudores Hipotecarios y de las Dependencias y Entidades derivados de un Derecho de Crédito conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y (ii) el monto por la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible en términos de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, o los pagos que se reciban de Seguros o Garantía del Crédito de Vivienda. La transferencia deberá realizarse el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador identifique dicho depósito. Para los efectos de lo anterior, se entenderá que el Administrador recibe o identifica alguna cantidad en el momento en que puede individualizar o determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas. Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto que fue cobrado por el Administrador y será depositado en la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Subcontratación**

El Administrador, de conformidad con el Estándar de Cuidado, podrá delegar el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración a terceros, en el entendido que: (i) el Administrador permanecerá obligado bajo el Contrato de Administración y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio, en su caso así como de cualquier tercero contratado (cada uno, un "Subcontratista"); (ii) la contratación de Subcontratistas no liberará al Administrador de

sus obligaciones bajo el Contrato de Administración; (iii) el Subcontratista deberá adherirse a las obligaciones que le corresponda conforme al Contrato de Administración y (iv) el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno a los que Subcontratistas y el Administrador será responsable por todos los honorarios y otros pagos que se adeuden a dichos Subcontratistas e indemnizará al Fiduciario contra cualquier responsabilidad incurrida o pérdida sufrida por el Fiduciario, incluyendo cualquier responsabilidad laboral. La facultad del Administrador para delegar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración estará sujeto a las siguientes condiciones:

1. Todos los contratos celebrados con Subcontratistas deberán ser consistentes con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración.
2. Dichos contratos deberán establecer (y ser ejecutables por el Fiduciario) que el Subcontratista deberá cumplir con todas las instrucciones del Fiduciario que no violen los demás términos del convenio, ya sea que el Administrador se encuentre o no en incumplimiento de dicho convenio.
3. Se deberá obtener previo consentimiento por escrito del Fiduciario y del Representante Común, quienes no podrán negar dicho consentimiento sino por causas justificadas, enviando una notificación a las Agencias Calificadoras.
4. En caso que los contratos celebrados con Subcontratistas en términos del Contrato de Administración, incluyan o pudiesen incluir la recepción por parte del Subcontratista de fondos pertenecientes al Fiduciario y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan de pagarse en la Cuenta del Fideicomiso, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea detentado en fideicomiso para el Fideicomitente o el Fiduciario, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en la Cuenta del Fideicomiso.
5. Cualquier Subcontratista debe haber celebrado una renuncia por escrito a cualquier derecho de venta por incumplimiento de pago que surja con relación a dichos Servicios delegados.
6. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por los costos, cargos o gastos pagaderos a o en los que incurra dicho Subcontratista o que surjan de la celebración, continuación o terminación de dicho convenio.
7. El Subcontratista respectivo deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, el Subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitación, los Expedientes de Crédito). El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo, siendo éste responsable ante el Administrador Maestro, y el Fiduciario, según sea el caso, de cualquier incumplimiento que un Subcontratista cometa en términos del contrato de prestación de servicios respectivo; y
8. Cualquier contrato de servicios con un Subcontratista deberá incluir una disposición en la que se establezca que el Subcontratista se obliga a prestar los servicios para los cuales se le contrata de conformidad con el Estándar de

Cuidado y los parámetros establecidos para dichas actividades en las políticas generales de administración y cobranza del Administrador.

El Administrador no podrá actuar como agente o representante del Fiduciario excepto que se establezca lo contrario en el Contrato de Administración.

En términos de la Cláusula Octava del Contrato de Administración, el Administrador deberá realizar todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo la Cobranza judicial y extrajudicial de los Derechos de Crédito Vencidos, así como el debido mantenimiento, administración y venta de un Inmueble Adjudicado; en el entendido que todos los actos llevados a cabo por el Administrador con respecto al Inmueble Adjudicado, solamente se realizarán con el propósito de enajenarla en las mejores condiciones posibles y bajo la supervisión del Administrador Maestro. Para tales efectos, el Administrador podrá contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la Cobranza de los Derechos de Crédito Vencidos. Todos los Recursos Derivados de Liquidación se registrarán a favor del Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

#### **Custodio:**


ADEA es designado por las partes del Contrato de Administración como Custodio, en consecuencia, ADEA se obligó a llevar a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito y a enviar al Administrador, al Administrador Maestro y al Fiduciario, un reporte mensual dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, que contenga: (i) un listado de los Expedientes de Crédito bajo su custodia; (ii) un listado de los Expedientes de Crédito que en su caso, hayan sido substituidos, y (iii) una declaración respecto a que la custodia y depósito de los Expedientes de Crédito cumple con los términos establecidos en el Contrato de Administración, o en su defecto, (a) la identificación de los Expedientes de Crédito respecto de los cuales ha incumplido, (b) la descripción del incumplimiento, y (c) las acciones adoptadas y el tiempo esperado para remediar dicho incumplimiento.

En términos del citado Contrato de Administración, el Custodio mantendrá en las instalaciones ubicadas en Periférico Sur, número 3325, Piso 2, Colonia San Jerónimo Lídice, Código Postal 10200, en la Ciudad de México, Distrito Federal, los Expedientes de Crédito. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con 5 (cinco) Días Hábilés de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

#### **Cobranza.**

El Administrador, realizará las acciones necesarias para lograr la Cobranza oportuna de todas las cantidades adeudadas bajo los Derechos de Crédito utilizando mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios y los seguros respectivos.

El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios. Salvo por la obligación de efectuar pagos por (i) las primas del Seguro y (ii) los Gastos de Cobranza que se describen en la Cláusula 4.6 del Contrato de Administración, el Administrador no será responsable de cualquier cantidad devengada bajo los Derechos de Crédito que no sean efectivamente recibidas por el Administrador, siempre y cuando haya cumplido diligentemente con la obligación de intentar su cobro.





El Administrador depositara en la Cuenta del Fideicomiso en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Derechos de Crédito durante el periodo comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre, con excepción de las Cantidades Excluidas.


El Administrador deberá depositar en la Cuenta del Fideicomiso todos los pagos que reciba derivados de un Derecho de Crédito. La transferencia deberá realizarse el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador identifique dicho depósito. Para los efectos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración se entenderá que el Administrador recibe o identifica alguna cantidad en el momento en que puede individualizar o determinar a que Deudor Hipotecario le corresponde las cantidades recibidas. Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto que fue cobrado por el Administrador y será depositado en la Cuenta del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador deposite en la Cuenta del Fideicomiso cantidades por error, el Administrador tendrá derecho a solicitar su devolución, para ello el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común, una carta en la que describirá el monto y la razón de cada devolución solicitada junto con la documentación de soporte.

Si el Administrador no transfiere la Cobranza y todas las demás cantidades pagaderas según se establece en el punto anterior, pagará intereses moratorios al Fiduciario sobre cualquier monto no transferido a la Tasa TIIE más un 1% (uno por ciento) anual en Pesos, por el número de días transcurridos a partir de la fecha en que dichos montos debieron haber sido depositados en la Cuenta del Fideicomiso y hasta la fecha en que efectivamente sean depositados en la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Gastos de Cobranza**

El Administrador se obliga a pagar con fondos propios (i) todos los gastos necesarios (incluyendo los honorarios, las costas judiciales y los gastos de cobranza) relacionados con cualquier procedimiento judicial que sea iniciado por el Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración; (ii) todos los gastos necesario para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario en sentencia judicial o contrato entre el Administrador y el Deudor Hipotecario bajo la supervisión del Administrador Maestro y con el consentimiento del Representante Común y el Fiduciario (incluyendo sin limitación alguna, los gastos de ejecución y registro de la escritura pública correspondiente), así como cualquier impuesto o arancel; (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento menor del Inmueble Adjudicado, incluyendo el pago de impuestos de propiedad locales, estatales y federales; y (iv) todos los gastos que sean necesarios para la venta del Inmueble Adjudicado para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con sus políticas y Estándar de Cuidado. Cada uno de los gastos descritos en esa Cláusula será referido como "Gastos de Cobranza". El Administrador mantendrá un registro en el que detalle los Gastos de Cobranza para cada proceso judicial que haya iniciado y deberá mantener la documentación razonable que acredite el pago de cualquier Gasto de Cobranza. El Administrador tendrá el derecho a ser reembolsado de los Gastos de Cobranza en que haya incurrido con respecto a cada proceso judicial, con cargo a los montos que en efecto sean cobrados como resultado o en relación con dicho proceso judicial, debiendo el Fiduciario realizar el reembolso de las sumas correspondientes.



### **Reportes e información del Administrador.**

El Administrador deberá entregar al Fiduciario con copia para el Representante Común, las Agencias Calificadoras, el Auditor Externo y el Administrador Maestro la siguiente información:

- i. Reporte de Cobranza. 4 (cuatro) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación, el Administrador entregará un Reporte de Cobranza.
- ii. Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador Maestro y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito y que se encuentre disponible en sus archivos dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva. El Administrador también deberá entregar al Auditor Externo nombrado de conformidad con el Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la solicitud respectiva toda la información necesaria en el caso de que el Auditor Externo sea contratado para llevar a cabo una revisión de los procesos de Cobranza utilizados por el Administrador para el cobro de los Derechos Hipotecarios.

### **Administración de Derechos de Crédito Vencidos e Inmuebles Adjudicados.**

En adición a las responsabilidades del Administrador establecidas en el Contrato de Administración respecto de los Derechos de Crédito en general, el Administrador deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes o bien, los que indique el Representante Común para la debida administración, manejo y Cobranza de los Derechos de Crédito Vencidos, incluyendo la venta de Inmuebles Adjudicados en términos de lo previsto en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación y de conformidad con el Estándar de Cuidado y las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza o que en el futuro llegue a utilizar en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria vencida. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para realizar cualquier acto de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Administración, el Administrador preparará oportunamente toda la documentación necesaria y la entregará al Fiduciario.

El Administrador deberá realizar todos los actos necesarios para la debida administración, manejo y venta de los Inmuebles Adjudicados, en el entendido de que todas las acciones que realice el Administrador en relación con los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su venta oportuna en las mejores condiciones y deberán ser supervisadas por el Administrador Maestro. Cualquier Inmueble Adjudicado será registrado bajo el nombre del Fiduciario y no bajo el nombre del Administrador. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar el Inmueble Adjudicado a cualquier individuo, incluyendo sin limitación alguna, al Deudor Hipotecario.

Cualquier venta extrajudicial de Inmuebles Adjudicados deberá realizarse mediante subasta pública o privada hecha por el Administrador y deberá realizarse una vez que el Representante Común lo autorice.

El precio de venta de un Inmueble Adjudicado deberá ser pagado en efectivo y deberá ser la mayor cantidad que el Administrador pueda obtener utilizando sus mejores esfuerzos. Los demás términos y condiciones de la subasta serán determinados por el Administrador quien realizará dicha venta en términos de mercad, conforme a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con el Estándar de Cuidado (según dicho término se define en el propio Contrato de Administración).

Siñ el previo consentimiento por escrito del Representante Común, el Administrador no podrá ceder, vender, o de ninguna otra manera transferir los Derechos de Crédito Vencidos, el Inmueble Adjudicado o cualquier otro activo relacionado al Derecho de Crédito Vencido.

El producto de ejecución que el Administrador reciba derivado de la venta judicial o extrajudicial de las Inmuebles Adjudicados serán depositados en la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con lo señalado en la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración.

#### **Honorarios del Administrador.**

Durante la vigencia del Contrato de Administración, el Fiduciario pagará al Administrador en cada Fecha de Pago, como contraprestación por los servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración, los Honorarios por Administración que serán equivalentes a aplicar 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes al inicio de cada Período de Cobranza más el impuesto al valor agregado que corresponda con cargo a la Cuenta del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable por el pago de gasto alguno en el que incurra el Administrador con relación a la prestación de los Servicios bajo el Contrato de Administración. El Administrador será responsable del pago de todos los gastos en los que incurra con relación a la prestación de sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración. Tales gastos incluirán sin limitación alguna (i) los honorarios y gastos de contadores independientes, así como cualquier impuesto pagadero por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, (ii) cualquier gasto relacionado con la elaboración y la entrega de cualquier Reporte de Cobranza u otros reportes proporcionados de conformidad con el Contrato de Administración al Fiduciario, al Representante Común, Administrador Maestro, al Auditor Externo o a las Agencias Calificadoras, y (iii) los honorarios y gastos que se deriven de los servicios de cualquier tercero designado por el Administrador de conformidad con la Cláusula 3.5 del Contrato de Administración.

#### **Responsabilidad del Administrador.**

El Administrador será responsable por cualquier acción que tome en relación con el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración conforme a lo siguiente:

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos, contra cualquier responsabilidad que se relacione con los gastos (incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, costos, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja directa o indirectamente de cualquier incumplimiento por parte del Administrador a cualquiera de sus obligaciones de acuerdo con el Contrato de Administración o de cualquier declaración que se haya realizado de acuerdo con el Contrato de Administración.

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos (incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, pérdidas o

cualquier responsabilidad que surja de o que sea impuesta al Fiduciario y al Representante Común, como resultado de declaraciones falsas, negligencia, dolo, mala fe o fraude del Administrador en la prestación de los Servicios, o la violación por parte del Administrador de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Administración.

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos, daños, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja de, o que se imponga al Fiduciario, al Representante Común, o al Administrador Maestro como resultado de los actos u omisiones de terceros designados por el Administrador.

**c. Descripción del Contrato de Administración Maestra.**

**Objeto de los Servicios de Administrador Maestro.**

El Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebraron el 29 de Septiembre de 2010, un Contrato de Administración Maestra en virtud del cual el Administrador Maestro deberá (i) supervisar, revisar y verificar toda la información generada por el Administrador en términos del Contrato de Administración relacionada con la Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito; (ii) desarrollar y ponga a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios que al menos incluya la información descrita en los puntos x. y xi. de la Cláusula 3.3 y la información que posea respecto de los rubros señalados en el Anexo "B" del Contrato de Administración Maestra y (iii) en general preste los servicios de supervisión y vigilancia de las funciones que desempeñe el Administrador y los terceros que subcontrate en términos del Contrato de Administración (los "Servicios del Administrador Maestro"). A la firma de dicho Contrato compareció el Representante Común.

**Actuación del Administrador Maestro.**

El Administrador Maestro, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Administración Maestra de manera independiente, profesional y responsable. El Administrador Maestro supervisará y vigilará que el Administrador base su actuación en las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vigentes del Administrador. Asimismo, para el desempeño de sus funciones el Administrador Maestro cumplirá con los términos del Manual de Operaciones que se adjunta al Contrato de Administración Maestra como Anexo "B".

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

El Administrador Maestro, durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y

autorizaciones necesarias para la consecución de sus objetivos, así como para autorizar todas los actos que resulten necesarios a fin de obtener, renovar, prorrogar y mantener vigentes todas las autorizaciones necesarias para que el Administrador Maestro esté facultado para conducir sus negocios conforme a la legislación aplicable.

Todos los servicios que el Administrador Maestro preste, incluyendo la validación y conciliación de la información proporcionada por el Administrador se soportan en procesos, sistemas y plataformas desarrolladas íntegramente por el Administrador Maestro.

Para la prestación de los servicios que en términos del Contrato de Administración Maestra proporcionará el Administrador Maestro, éste deberá contar en todo momento durante la vigencia del mismo, con todos los permisos y licencias de patentes, marcas, derechos de autor, software y de cómputo que sean necesarios para la prestación de dichos servicios. Por lo que se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fideicomitente, al Representante Común y al Administrador, así como a sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes de cualquiera de ellos de cualesquier pérdida o gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo cualquier demanda o reclamación derivada del incumplimiento del Administrador Maestro por tal motivo.

#### **Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro.**

El Administrador Maestro, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- i. Supervisar que el Administrador lleve a cabo la Cobranza de conformidad con sus políticas de cobranza vigentes;
- ii. validar con el Administrador la información generada por éste relacionada con la Cobranza de los Créditos Hipotecarios con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;
- iii. conciliar con el Administrador la información del comportamiento de los Créditos Hipotecarios que le proporcione éste, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;
- iv. revisar la información generada por el Administrador (incluyendo el Reporte de Cobranza) con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, la amortización anticipada en términos de los Créditos Hipotecarios y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;
- v. supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio del Seguro por parte del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- vi. supervisar la contratación de Subcontratistas, incluyendo la contratación de abogados externos y prestadores de servicios en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales y extrajudiciales en términos del Contrato de Administración;
- vii. supervisar los Gastos de Cobranza en que incurra el Administrador en términos del Contrato de Administración;

- viii. de conformidad con las políticas de administración y cobranza del Administrador, y sujeto a los términos del Contrato de Administración, supervisar y otorgar su consentimiento para que el Administrador modifique los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios;
- ix. vigilar la actuación de los Custodios conforme al Contrato de Administración;
- x. proporcionar mensualmente a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras, en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra, información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (i) la fecha de originación y el plazo remanente; (ii) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (iii) tasa de interés aplicable; (iv) saldo remanente; (v) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (vi) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (vii) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (viii) información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial, y (ix) notificar cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador en términos del punto anterior;
- xi. proporcionar mensualmente a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras,
- xii. en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra reportes con las tablas de frecuencia respecto a los Derechos de Crédito que incluya: (i) distribución geográfica; (ii) distribución por Dependencia o Entidad; (iii) edad de la cartera que conforman los Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (iv) saldo insoluto de principal; (v) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (vi) la tasa de interés; (vii) relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (viii) ingreso mensual o salario base del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público; y (ix) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria; y
- xiii. En general, realizar cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para lograr una eficiente Cobranza.

#### **Honorarios del Administrador Maestro.**

Durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra, el Fiduciario pagará al Administrador Maestro en cada Fecha de Pago, el monto que se indique en el propio Contrato de Administración Maestra con cargo a la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Causas de Substitución del Administrador Maestro.**

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una "Causa de Substitución del Administrador Maestro".

- i. Si el Administrador Maestro dejen de prestar los servicios contratados por el Fiduciario y del Representante Común los servicios contratados por medio del Contrato de Administración Maestra, sin causa justificada.
- ii. Cualquier incumplimiento por parte del Administrador Maestro de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, cuyo incumplimiento subsista por un período de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador Maestro por el Fiduciario, por el Representante Común o por el Administrador.
- iii. Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador Maestro en el Contrato de Administración Maestra o en Documento de la Operación cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración Maestra, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación.
- iv. Si el Administrador Maestro es sujeto de cualquier procedimiento de insolvencia, liquidación, concurso mercantil o quiebra bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable, o si el Administrador Maestro es intervenido (o la figura equivalente en cualquier legislación extranjera) por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable.
- v. Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador Maestro, el Administrador Maestro se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.
- vi. Si el Administrador Maestro pierde alguna licencia u autorización gubernamental otorgada en México o en el extranjero que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.

#### **Procedimiento de Substitución del Administrador Maestro.**

En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución del Administrador Maestro previstas en la Cláusula 6.1 del Contrato de Administración Maestra, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución del Administrador Maestro no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Cláusula, el Fiduciario podrá, con la autorización previa y por escrito del Representante Común y, deberá, una vez recibidas las instrucciones de parte del Representante Común, iniciar el procedimiento de substitución del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra señalando en dicho aviso la Fecha de Substitución del Administrador Maestro mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras).

El Fiduciario deberá nombrar al Administrador Maestro Substituto dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común le autorice por escrito nombrar a un Administrador Maestro Substituto.

En todo caso el Administrador Maestro Substituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 6.3 del Contrato de Administración Maestra y deberá ser aceptable para el Administrador.

Al llegar la Fecha de Substitución del Administrador Maestro y únicamente después de que el Administrador Maestro Substituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra serán transferidos y asumidos por el Administrador Maestro Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador Maestro continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Substitución del Administrador Maestro. A partir de la Fecha de Substitución del Administrador Maestro, éste dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al periodo anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el punto d. de la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración Maestra).

En el evento de substitución del Administrador Maestro, éste entregará en la Fecha de Substitución del Administrador Maestro al Administrador Maestro Substituto, toda la información o documentación que razonablemente le solicite el Administrador Maestro Substituto relacionada con el Contrato de Administración Maestra y los servicios contemplados en el mismo.

El Administrador Maestro Substituto, el Fiduciario y el Administrador Maestro, suscribirán en la Fecha de Substitución del Administrador Maestro un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme al párrafo anterior.

A partir de la Fecha de Substitución del Administrador Maestro, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración Maestra, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión, en el Contrato de Administración y cualquier otro documento relacionado con los mismos al Administrador Maestro, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Maestro Substituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador Maestro de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra (en el entendido de que el Administrador Maestro Substituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador Maestro).

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

El Administrador Maestro tendrá derecho a recibir los Honorarios por Administración Maestra devengada a su favor hasta la Fecha de Substitución del Administrador Maestro.

#### **Requisitos del Administrador Maestro Substituto.**

La entidad que el Fiduciario nombre como Administrador Maestro Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) contar con todas las autorizaciones gubernamentales, sistemas y medios necesarios para llevar a cabo las funciones descritas en el Contrato de Administración Maestra a cargo del Administrador Maestro, (ii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración maestra de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iii) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra, y (iv) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.



### **Renuncia del Administrador Maestro.**

El Administrador Maestro solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador Maestro continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra debido a (i) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (ii) la modificación de leyes, reglamentos u otras Leyes Aplicables en México o el extranjero, o (iii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cualquiera de dichos casos, el Administrador Maestro Substituto será nombrado conforme a la Cláusula 6.3 del Contrato de Administración Maestra y se le informará a las Agencias Calificadoras.

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

La renuncia del Administrador Maestro conforme a la Cláusula Séptima del Contrato de Administración Maestra deberá ser notificada al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución del Administrador Maestro que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de substitución del Administrador Maestro en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula 6.3 del Contrato de Administración Maestra.

### **d. Descripción del Contrato de Cesión.**

#### **Cesión de los Derechos de Crédito.**

El Cedente cedió, aportó y transmitió irrevocablemente y libre de cualquier gravamen, al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Derechos de Crédito, que se relacionan de forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, de conformidad con los artículos 2029, 2032, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles para los estados de la República Mexicana.

Los Derechos de Crédito cedidos incluyen:

- a. Todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios;
- b. Los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito;
- c. Todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (i) en su caso, de la obligación a cargo del Fideicomitente, respecto a cada Crédito Hipotecario, de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos

establecidos en los Créditos Hipotecarios (la "Garantía del Crédito de Vivienda"), y (ii) del seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios (el "Seguro" o "Seguro de Daños" indistintamente), incluyendo el derecho a obtener los recursos provenientes de los Derechos Derivados del Seguro en tanto los mismos se relacionen con dichos Derechos de Crédito; y

d. La totalidad de la Cobranza de cada uno de los Créditos Hipotecarios, con excepción de las Cantidades Excluidas.

La cesión de los Derechos de Crédito no incluye o no se interpretará que incluye cualquier obligación a cargo del Cedente derivada de los Créditos Hipotecarios.

#### **Garantía del Crédito de Vivienda**

En caso de que se actualice alguno de los supuestos establecidos en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, el Fideicomitente estará obligado a depositar en la Cuenta del Fideicomiso el Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo, el Día Hábil siguiente a que haya sido acreditado fehacientemente al FOVISSSTE un evento cubierto por la Garantía del Crédito de Vivienda.

FOVISSSTE, tendrá el derecho, más no la obligación, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Cesión, de liberarse de dicha obligación, mediante la contratación de un seguro que ofrezca una cobertura equivalente, en cuyo caso designará al Fideicomiso como beneficiario de los mismos. La institución de seguros que contrate para estos efectos el Fideicomitente en su capacidad de Administrador, deberá tener la capacidad y solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones de pago asumidas y en todo momento, el monto, y los términos y condiciones de dicho seguro deberán de ser mejores o iguales que aquellos seguros que contrate el FOVISSSTE para la cobertura de su propia cartera hipotecaria.

#### **Contraprestación.**

El Cedente recibirá como contraprestación por la cesión al Fiduciario de los Derechos de Crédito prevista en el Contrato de Cesión (i) un monto equivalente al 100% del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el cual será pagado por el Fiduciario con cargo a la Cuenta del Fideicomiso y, (ii) la Constancia.

#### **Depósito de los Expedientes de Crédito.**

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente hace la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios en favor del Cesionario. Asimismo, en este acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

En términos del Contrato de Administración, el Custodio ha quedado designado como depositario de los Expedientes de Crédito ajustándose en lo no previsto por el citado Contrato de Administración a lo dispuesto en el Artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal. El Custodio, mantendrá los Expedientes de Crédito en una bodega a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada para

su resguardo, ubicada en el domicilio señalado, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

Las partes del Contrato de Cesión convienen que el Cedente en su capacidad de Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará ningún derecho de propiedad sobre los Derechos de Crédito y beneficio del Seguro y la Garantía del Crédito de la Vivienda ni podrá extraerlos o sustraer documentos de dichos Expedientes de Crédito salvo que lo tenga expresamente permitido bajo el Contrato de Administración.

**Declaraciones del FOVISSSTE con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad:**

Que: (i) el Cedente es el único y legítimo propietario de los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión y no ha cedido (incluyendo la cesión como garantía) sus derechos, ni ha creado ningún Gravamen o afectación, o celebrado ningún contrato que pudiese afectar su titularidad sobre de los mismos, de manera alguna; y (ii) el Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito.

Con respecto a los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, a la fecha de cesión:

- i. La información que se señala en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, es correcta, precisa y suficiente para su identificación, y que contiene los saldos insolutos a la Fecha de Corte. Dicha información es congruente con la información contenida en los Expedientes de Crédito y en las bases de datos correspondientes.
- ii. El Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito.
- iii. Cumplen con todos y cada uno de los Requisitos de Elegibilidad que se mencionan en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, que son:
  1. FOVISSSTE es el único y legítimo titular de cada uno de los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión.
  2. Los contratos que documentan los Derechos de Crédito son legalmente válidos y exigibles y fueron otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.
  3. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas, están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el registro público de la propiedad correspondiente a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la Ley Aplicable.

4. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios son legalmente exigibles conforme a sus términos, y el Deudor Hipotecario, de conformidad con la documentación y las declaraciones realizadas en el contrato respectivo, estaba plenamente capacitado para celebrar el Crédito Hipotecario al momento de su celebración.
5. Todas las obligaciones de FOVISSSTE como cedente según se prevén en los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios han sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión, ni existía en la Fecha de Corte, obligación alguna a cargo del Fideicomitente como cedente pendiente de cumplimiento.
6. El monto total a cargo del Fideicomitente de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado. No existen obligaciones de desembolso adicionales, todos los gastos y costos incurridos en relación con la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Fideicomitente.
7. El Fideicomitente no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
8. Los Derechos de Crédito se derivan de Créditos Hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva o usada y, no incluyen créditos hipotecarios otorgados para reparar, ampliar o mejorar vivienda, ni pasivos contraídos para cualquiera de los conceptos antes mencionados.
9. Cada uno de dichos créditos se encuentra denominado en VSM y tiene una tasa de interés mínima de 4% (cuatro por ciento) fija.
10. Todos los Créditos Hipotecarios, fueron otorgados de 2002 en adelante y a la Fecha de Corte tienen una antigüedad mínima de 6 (seis) meses.
11. A la Fecha de Corte, cada Crédito Hipotecario tiene una fecha de vencimiento no mayor a la Fecha de Vencimiento de la Emisión.
12. A la Fecha de Corte, el Saldo Insoluto de cada Crédito Hipotecario es superior o igual a \$100,000.00 Pesos
13. A la Fecha de Corte, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de las garantías ("loan to value") es menor o igual 85% (ochenta y cinco por ciento) para cada Crédito Hipotecario.
14. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo.
15. A la Fecha de Corte, los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios: (i) son trabajadores activos del sector público, (ii)

son mayores de 20 (veinte) años y menores de 56 (cincuenta y seis) años y (iii) han realizado al menos cuatro pagos quincenales por concepto del Crédito Hipotecario.

16. Desde su otorgamiento y a la Fecha de Corte, ningún Crédito Hipotecario ha (i) sido objeto de modificación (ii) estado sujeto a un Período de Prórroga, (iii) generado intereses moratorios por un incumplimiento de pago durante los últimos 12 meses. Para efectos de claridad, el incumplimiento en el pago es calculado de la siguiente manera: no ha tenido (a) 2 ó más veces un incumplimiento de pago por un plazo de treinta y un días calendario y (b) 1 ó más veces un incumplimiento de pago por un plazo mayor a sesenta y un días calendario.

17. A la fecha de la cesión, cada uno de los Créditos Hipotecarios se encuentra al corriente en sus pagos, tanto por concepto de interés, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas, por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario respectivo y ningún Deudor Hipotecario está en incumplimiento de cualquier obligación respecto a su Crédito Hipotecario.

18. Los Créditos Hipotecarios se encuentran libres de Gravámenes, salvo por la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente.

19. A la fecha del Contrato de Cesión, no existe un incumplimiento de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (distintos de incumplimiento de pago) o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios.

20. A la Fecha de Corte, no se ha (i) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente, (ii) liberado ninguna Hipoteca, (iii) cedido o enajenado ningún Crédito Hipotecario, o (iv) 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 distinta de los ajustes que resultan de la actualización de VSM en la cual dichos Créditos Hipotecarios se encuentran denominados.

21. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido conforme a prácticas y políticas legales, prudentes y comunes para un organismo de servicio social mexicano y conforme a las prácticas del Administrador.

22. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario ninguna excepción adicional a (i) las previstas en la ley en el caso de ejecución de la Hipoteca y (ii) las previstas en la Ley del ISSSTE, particularmente el derecho de Prórroga a que alude el artículo 183 de la Ley del ISSSTE.

23. Ningún Crédito Hipotecario otorga al Deudor Hipotecario el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en cualquier Crédito Hipotecario 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.

24. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables en relación a los intereses.

25. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existe garantía adicional que responda por el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.

26. A la fecha de cesión, el Fideicomitente no tiene conocimiento de la existencia de algún procedimiento tendiente a la expropiación de algún Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, huracanes u otros desastres naturales.

27. Cada Inmueble cuenta con Seguro y la póliza del Seguro correspondiente ha sido debidamente contratada con la aseguradora, la cual se encuentra debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros como una institución de seguros.

28. La póliza del Seguro ha sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto la vigencia de dicho Seguro se encuentra en plena vigencia.

29. Cada uno de los Créditos Hipotecarios fue otorgado respecto a un Inmueble y se encuentran regidos por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten a FOVISSSTE transmitir los Derechos de Crédito correspondientes al Fideicomiso sin necesidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo o de notificación a los deudores respectivos en términos similares al artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### **Substitución y readquisición de Créditos No Elegibles.**

En el caso de que el Cedente (i) reciba un Requerimiento de Reemplazo por parte del Fiduciario o del Representante Común, o (ii) por cualquier motivo tenga conocimiento de que (a) omitió cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Contrato de Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o (b) cualesquier Derechos de Créditos sea un Derecho No Elegible el Cedente estará obligado a, dentro de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de la actualización de los supuestos mencionados en los incisos (i) y (ii) respectivamente de esta Sección, sustituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible, según corresponda.

La sustitución o readquisición de Derechos de Cobranza de los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

### 3.4.2 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

De acuerdo a la evaluación mensual realizada por las Subdirecciones de Asuntos Jurídicos y de Finanzas de los juicios pendientes al 31 de Agosto de 2010, de carácter civil, mercantil o laboral, en contra y a favor del FOVISSSTE, se determinó y registro contablemente un monto del pasivo contingente cuantificable en \$617,889,659.33 (Seiscientos diecisiete millones ochocientos ochenta y nueve mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 33/100 M.N.)

FOVISSSTE se encuentra involucrado en juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que la Administración espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros. Al 31 de Agosto de 2010 el número de juicios en contra del Fondo son 122, los cuales tienen su origen principalmente en:

- a. 63 Juicios Laborales. Demandas interpuestas por ex empleados que demandan al FOVISSSTE la reinstalación, pago de indemnización constitucional, salarios caídos y otras prestaciones, por los cuales se tiene una provisión de \$51,543 miles de pesos.
- b. 59 Juicios civiles/mercantiles. Procedimientos judiciales en los que FOVISSSTE es demandado por constructoras, por el pago de obras ejecutadas y cumplimiento de contratos, y acreditados por devolución de pagos indebidos, reconocimiento de haber liquidado el crédito, por los cuales se tiene una provisión de \$566,346 miles de pesos.

FOVISSSTE, no tiene conocimiento (i) de la existencia de litigios adicionales a los mencionados en los incisos anteriores que se encuentren en proceso y que se consideren que puedan resultar en fallos negativos para el FOVISSSTE, y que de acuerdo con las Reglas y prácticas contables emitidas por la CNBV deban registrarse como un pasivo o deban revelarse, ni (ii) de otros asuntos que pudieran implicar una responsabilidad directa o contingente a cargo del FOVISSSTE, adicionales a los mencionados en el primer párrafo de esta Sección.

### 3.5 Deudores relevantes.

Ningún acreditado representa más del 20% (veinte por ciento) del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte. De igual forma, ninguna Dependencia o Entidad retenedora tiene una participación significativa, siendo la Administración Federal de Servicios Educativos en el DF la que tiene una mayor participación como empleadora de Trabajadores acreditados, con el 5.1% (cinco punto uno por ciento) del saldo total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte.

### 3.6 Administradores u operadores.

La información del FOVISSSTE como Administrador de Créditos Hipotecarios correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto Actualizado del Programa presentado a la CNBV y BMV el 28 de Septiembre de 2010, en la "Sección 3.5 – FOVISSSTE como Administrador".

Por otra parte, como parte de la transacción descrita en el presente Suplemento, se contempla la participación de ACFIN como Administrador Maestro, misma que se documenta a través del Contrato de Administración Maestra suscrito entre el Fiduciario y ACFIN (Ver Sección 3.2.4 "Contratos y acuerdos – Descripción del Contrato de Administración Maestra").

## Administración Maestra

### A) Concepto del Administrador Maestro

El Administrador Maestro es la institución responsable de llevar a cabo la supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por el Administrador relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; así como para desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (Ver incisos A) y B) de esta Sección).

El Administrador Maestro, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

a) Validará con el Administrador la información generada por éste relacionada con la Cobranza de los Créditos Hipotecarios con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;

b) Conciliará con el Administrador la información del comportamiento de los Créditos Hipotecarios que le proporcione éste, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;

c) Revisará la información generada por el Administrador con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, la amortización anticipada en términos de los Créditos Hipotecarios y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;

d) Deberá proporcionar a los Tenedores una herramienta en la página de Internet del Administrador Maestro que mensualmente les proporcione reportes con información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (i) la fecha de originación y el plazo remanente; (ii) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (iii) régimen de amortización; (iv) tasa de interés aplicable; (v) saldo remanente; y de manera bimestral información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (i) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (ii) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (iii) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; y (iv) información sobre el número de Créditos Hipotecarios Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial; y

e) Proporcionará a los Tenedores información en la página de Internet del Administrador Maestro que mensualmente les proporcione reportes con las tablas de frecuencia respecto a la cartera de Créditos Hipotecarios que incluya: (i) distribución geográfica; (ii) distribución por empleador; (iii) edad de la cartera que conforman los Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (iv) saldo insoluto de principal; (v) tasa de interés; (vi) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (vii) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (viii) ingreso mensual; y (ix) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria;

La página de Internet del Administrador Maestro tiene la siguiente dirección: [www.acfin.cl](http://www.acfin.cl). La cual no forma parte integrante del presente suplemento.

Para tener acceso a la información a ser proporcionada en la página de Internet del Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, los usuarios deberán registrarse con el Administrador Maestro para obtener nombre de usuario y clave de acceso. La asignación del nombre de usuario y clave de acceso es por correo electrónico,



directamente con ACFIN. Cualquier persona o entidad puede solicitar su nombre de usuario y clave de acceso.

La información proporcionada sobre los créditos hipotecarios en la página de Internet del Administrador Maestro, se divulgará a solicitud del usuario por medio del correo electrónico, a efecto de obtener estadísticas sobre el empleo de la herramienta.

## B) Antecedentes de ACFIN

ACFIN se constituyó en 1997 para satisfacer las necesidades de la incipiente industria de las bursatilizaciones en Chile. Inicialmente el ACFIN se conformó como resultado de una alianza estratégica entre AGS Financial LLC e Inversiones San Sebastián, S.A., centrándose en el desarrollo de especificaciones operativas y tecnológicas para satisfacer requerimientos internacionales.

En 1998 ingresa como socio SONDA, S.A. con un importante apoyo institucional y tecnológico. En conjunto inician el desarrollo de sistemas y su implementación operativa.

En el año 2009 SONDA, S.A. dejó de ser socio, con este hecho el capital social de ACFIN se encuentra en manos de Inversiones San Sebastián S.A. ligada a la gestión de la empresa, en un 40% (cuarenta por ciento) y, un fondo de inversión privado administrado por Larrain Vial S.A., en un 60% (sesenta por ciento).

Larrain Vial S.A. es una de las más antiguas y completas empresas de servicios financieros en Chile, fue fundada en 1934, brindando en la actualidad una amplia gama de servicios financieros, convirtiéndose así en el principal actor del mercado de capitales de Chile. Esta sociedad cuenta con una página de la red mundial (Internet) y es la siguiente: <http://www.larrainvial.com/>

La experiencia de ACFIN como administrador maestro incluye los servicios de administración directa de activos (*Primary Servicing*), administración de carteras de activos (*Master Servicing*) y administración de bursatilizaciones (*Trustee*).

En sus primeros 3 (tres) años, ACFIN se centró en el desarrollo de sistemas de infraestructura y en la ejecución de procedimientos para la prestación de los servicios orientados a la bursatilización de activos, utilizando estándares internacionales en su diseño.

La experiencia de AGS Financial LLC en Estados Unidos de América y en mercados emergentes, como Argentina y Brasil, en la administración de carteras bursatilizadas le otorgan la experiencia necesaria. Además, en 1999, ACFIN celebró un convenio con Santander Sociedad Securitizadora, mediante el cual probó sus sistemas para la administración de cartera de activos.

ACFIN ha otorgado una relevancia gravitante a la tecnología, considerando que la administración de activos requiere del procesamiento de un gran volumen de datos, la interacción con diversos usuarios (proveedores y clientes) y la generación de información y reportes de acuerdo a los requerimientos de los distintos participantes involucrados en el proceso de bursatilización.

Los sistemas fueron desarrollados internamente, y en su diseño se consideró la adecuación a la realidad local y a los estándares en países donde la industria de bursatilización está más desarrollada. La solución implementada consiste en un sistema flexible, modular y tecnológicamente vigente.

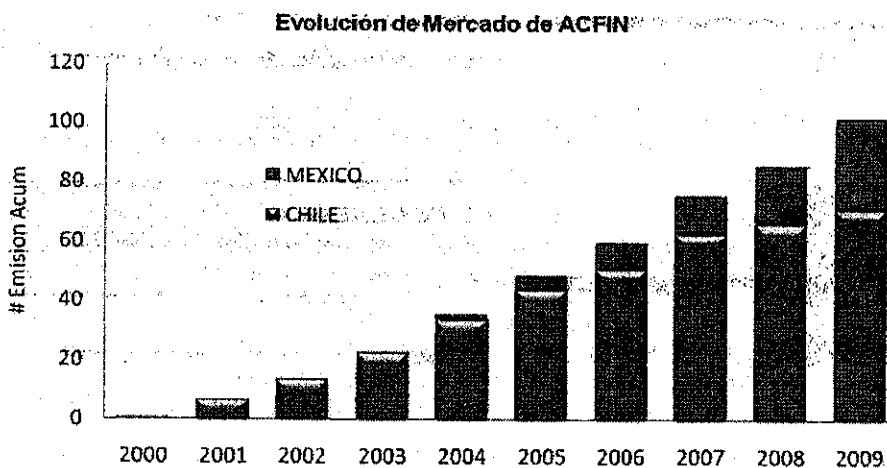
En el 2000, ACFIN inició su fase operativa otorgando el servicio de administración maestra a emisiones de bonos de bursatilización en Chile. En 2001, inició la fase operativa en el área de administración directa de la cartera objeto de la bursatilización.

ACFIN es evaluado constantemente por distintas Agencias Calificadoras resguardando sus estándares de servicio: Feller&Rate quien mantiene una alianza estratégica con Standard & Poor's Credit Markets Services y Humphreys Limitada, sociedad en la que participa minoritariamente Moody's Investors Service, Inc. Recientemente se ha incorporado Fitch Ratings Chile y México, como calificadoras de los servicios de ACFIN (Ver Anexo H Calificaciones del Administrador Maestro). En Diciembre del 2009, Fitch Rating México otorga su primera calificación de ACFIN como Administrador Maestro en México, dándole la calificación de AAFC2-(mex).

ACFIN es líder en Latino América en la prestación de servicios de administración de activos en el área de bursatilización. ACFIN posee herramientas tecnológicas especializadas que le permiten adaptarse eficientemente a las necesidades de sus clientes. Lo anterior, en virtud de que ACFIN tiene 12 años de experiencia prestando servicios en varios países de la región y actualmente tiene contratos de servicios para transacciones públicas de largo plazo en Chile y México. Además, en ninguno de estos países existe un competidor en área de Master Servicing con la exclusividad, experiencia y amplitud de los servicios que ofrece ACFIN.

### C) Experiencia de ACFIN como administrador maestro<sup>25</sup>

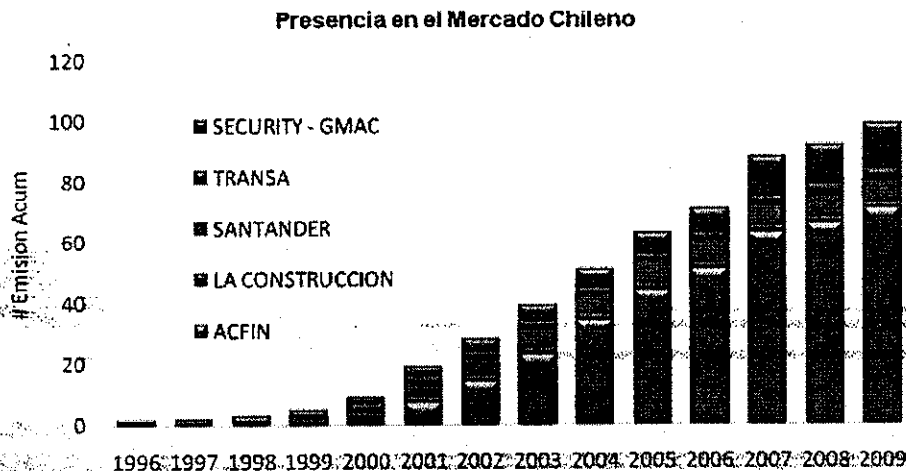
ACFIN está presente en el mercado de bursatilizaciones desde el año 2000 alcanzando una participación en mercado chileno equivalente al 76% con 71 bursatilizaciones supervisadas y en México 31 bursatilizaciones con un 78% de participación. Su competidor en Chile más cercano tiene 13 patrimonios con un 14% de participación en el mercado chileno y en México su competidor más cercano tiene a su cargo la administración maestra de 8 Fideicomisos.



Fuente: ACFIN

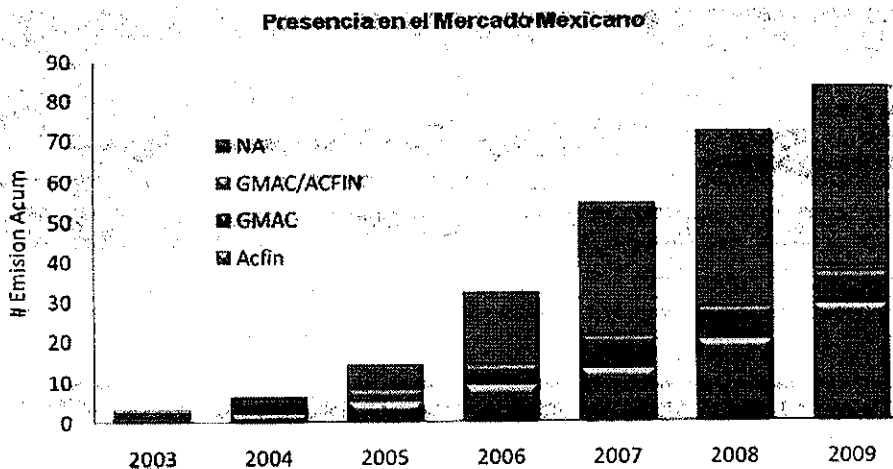
<sup>25</sup> La información descrita en el presente apartado ha sido elaborada por ACFIN con base en información proporcionada por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile y puede ser corroborada en la página de Internet: [www.svs.cl](http://www.svs.cl)

El año 2006 el mercado chileno sufrió una baja en la colocación de nuevas emisiones debido a un cambio estructural en el mercado hipotecario, mismo que se tradujo en tasas de prepago mas allá de lo contemplado por la agencias calificadoras. Con lo cual se redujo el crecimiento del número de emisiones.



Fuente: ACFIN

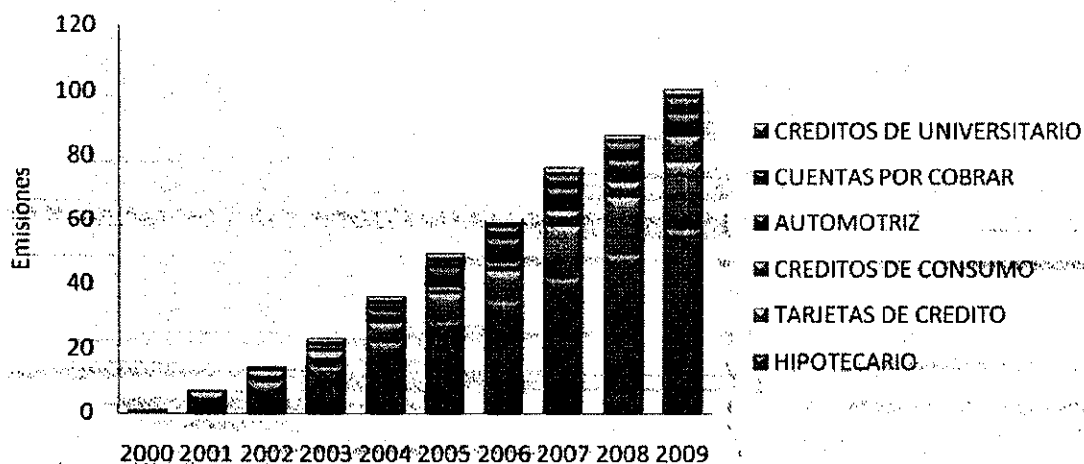
En el mercado Mexicano, ACFIN ha marcado su presencia y con un crecimiento basado principalmente en las emisiones respaldadas por hipotecas, cuentas por cobrar y prestamos con descuento en nomina.



Fuente: ACFIN

ACFIN tiene una gran experiencia en emisiones de deuda respaldadas por hipotecas (57 emisiones vigentes), aunque esta diversificada en otros activos, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

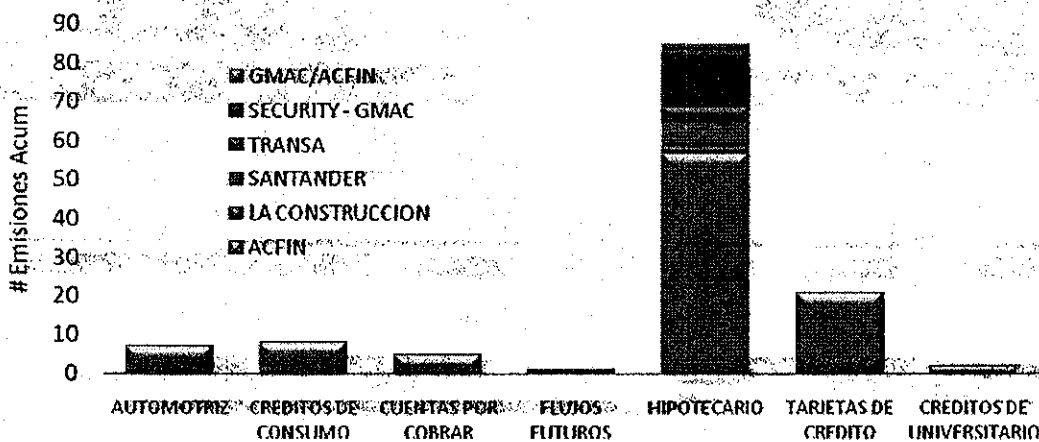
**Composición Cartera de ACFIN  
3Q 2009**



Fuente: ACFIN

ACFIN es la única empresa en Chile que tiene experiencia en emisiones respaldadas por créditos automotrices, créditos de consumo, cuentas por cobrar y tarjetas de crédito.

**Acfin Cuota de Mercado por Tipo de Activo  
3Q 2009**



Fuente: ACFIN

#### D) Calificación de ACFIN como administrador maestro

ACFIN está permanentemente bajo la calificación de 3 (tres) agencias calificadoras de riesgo chilenas, y ha obtenido las siguientes calificaciones:

a) Feller&Rate (Standard & Poor's Credit Markets Services). ACFIN, celebró un contrato de calificación continua con Feller&Rate en el año 2000, y actualmente tiene la calificación como administrador maestro de "Más que Satisfactorio", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría señala un grado muy alto de eficiencia y competencia en el aspecto evaluado. Difiere de la categoría más fuerte, principalmente por falta de historia representativa, estabilidad, tecnología o condición financiera.

b) Fitch Ratings Chile. ACFIN celebró con Fitch Ratings un contrato de calificación continua en febrero de 2008, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "S2" (c) que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.

c) Fitch Ratings México. ACFIN celebró con Fitch Ratings un contrato de calificación continua en Junio de 2009, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "AAFCA2- (mex)", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.

d) Humphreys Limitada (Moody's Investors Service, Inc.). ACFIN celebró con Humphreys Limitada un contrato de calificación continua en el año 2000, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "CA2", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría corresponde a sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.

#### 3.7 Reportes

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar los siguientes Reportes:

- a) **Reporte de Cobranza:** El reporte que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, el cual deberá describir la Cobranza en el Periodo de Cobranza correspondiente. Lo anterior, a más tardar 4 (cuatro) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación de cada Fecha de Pago.
- b) **Reporte de Distribuciones:** El reporte que deberá entregar el Representante Común al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, al Tenedor de la Constancia, al Administrador, al Administrador Maestro y al Auditor Externo, el cual deberá listar las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva. Dicho reporte deberá ser entregado por el Representante Común en cada Fecha de Determinación.
- c) **Reporte de Saldos:** El reporte que deberá entregar el Fiduciario al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro, al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, el cual describirá los movimientos registrados en la Cuenta del Fideicomiso. Lo anterior, a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación.
- d) **Reporte del Auditor:** El reporte que el Auditor Externo deberá entregar periódicamente al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro y a las

Agencias Calificadoras. Dicho reporte deberá versar sobre: (i) la revisión de los estados financieros anuales del Fideicomiso, y (ii) al menos una auditoría anual de los Derechos de Crédito. El Representante Común podrá solicitar que dicha auditoría se haga con una mayor frecuencia, siempre y cuando fundamente debidamente su solicitud.


En términos de los Documentos de la Operación, los reportes mencionados en los incisos a) a d), inmediatos anteriores, serán enviados por escrito por correo certificado o servicio de mensajería con acuse de recibo a las direcciones señaladas en los propios contratos. Lo anterior en el entendido que podrán enviarse por medios electrónicos, siempre que éstos sean confirmados por dichos medios.

e) Por su parte, el Administrador Maestro deberá proporcionar mensualmente, a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras:

- (i) información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (1) la fecha de originación y el plazo remanente; (2) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (3) tasa de interés aplicable; (4) saldo remanente; (5) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (6) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (7) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (8) información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial; (9) ingreso mensual o salario básico del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público y (10) notificar cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador;
- (ii) reportes con las tablas de frecuencia respecto a los Derechos de Crédito que incluya: (1) distribución geográfica; (2) distribución por Dependencia o Entidad; (3) edad de la cartera que conforman los Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (4) saldo insoluto de principal; (5) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (6) la tasa de interés; (7) relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; y (8) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria.

El Administrador Maestro publicará en su página de Internet ([www.acfin.cl](http://www.acfin.cl)), dentro de los (i) 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, después de haber sido recibida la información por parte del Administrador y validada por el Administrador Maestro la información a que hace referencia este inciso e); y (ii) 15 (quince) Días Hábiles de cada mes por lo que se refiere a la información referida en el Anexo "B" del Contrato de Administración Maestra. Para tener acceso a dicha información, los usuarios deberán registrarse con el Administrador Maestro para obtener nombre de usuario y clave de acceso.

La asignación del nombre de usuario y clave de acceso es por correo electrónico directamente por el Administrador Maestro. Cualquier persona o entidad puede solicitar su nombre de usuario y clave de acceso. El Fiduciario y el Representante Común se obligan a registrarse con el Administrador Maestro, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la celebración del Contrato de Administración Maestra. El Fiduciario a su vez, se obliga a gestionar el registro correspondiente de las Agencias Calificadoras.



**3.8 Otros terceros obligados con el Emisor**

La presente Emisión no cuenta con avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

4

## 4. ADMINISTRACIÓN

### 4.1 Auditores externos y Expertos independientes

#### Auditor Externo - ejercicios fiscales 2007, 2008 y 2009:

PricewaterhouseCoopers, S.C., es la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoría y dictamen de sus estados financieros al cierre de los ejercicios fiscales por los años terminados al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009. El dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto de los estados financieros en mención, así como los estados financieros en cuestión se adjunta como Anexo 6.1 del Prospecto.

Asimismo, los inversionistas pueden consultar los estados financieros de la Emisora en el siguiente sitio de Internet:

[http://www.fovissste.gob.mx/wb/Burzatilizacion/Burz\\_estados\\_financieros](http://www.fovissste.gob.mx/wb/Burzatilizacion/Burz_estados_financieros)

#### Auditor de Procesos

Adicionalmente, para los efectos de esta transacción dicha firma también fue contratada como Auditor de Procesos, el reporte correspondiente se adjunta al presente Suplemento como Anexo 6.3.

#### Auditor de Cartera

Por otra parte, Grupo Cibergestión, S.A. de C.V. fue contratada como Auditor de Cartera, el reporte de su revisión se incluye como Anexo 6.2 de este Suplemento.

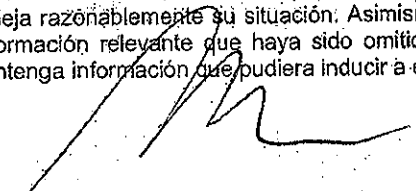
### 4.2 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio. Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

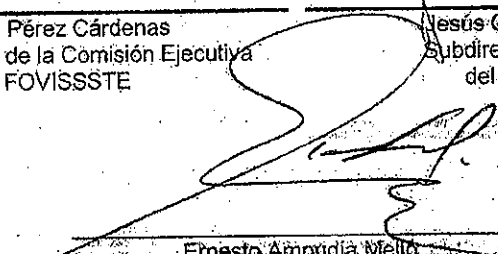


## 5. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos 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."

  
Manuel Pérez Cárdenas  
Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva  
del FOVISSSTE

  
Jesús C. Barraza Ferrer  
Subdirector de Finanzas  
del FOVISSSTE

  
Ernesto Ampudia Mello  
Subdirector de Asuntos Jurídicos  
del FOVISSSTE

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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."



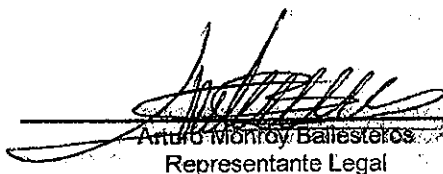
Samantha Barquera Betancourt  
Delegado Fiduciario  
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

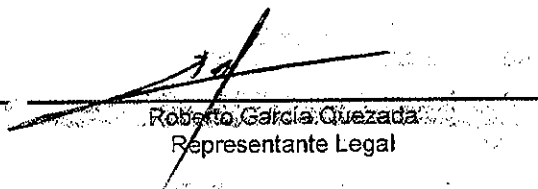
La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS-10 3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, 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 han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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."

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

  
Arturo Monroy Ballesteros  
Representante Legal

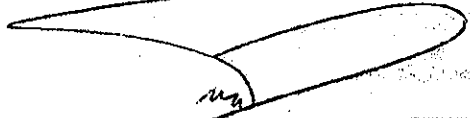
  
Roberto García Quezada  
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 10 3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

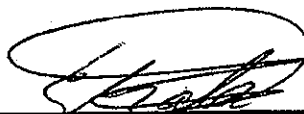
"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis de la estructura de la emisión, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber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

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 han informado el Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."

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



Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña  
Representante Legal



Gerardo Ayala San Vicente  
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 10 3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediarios colocadores, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, 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, sus representadas no tienen conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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 han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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."

Merrill Lynch México, S.A. de C.V.,  
Casa de Bolsa

  
\_\_\_\_\_  
José Manuel Guillermo Cesar  
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 10 3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediarios colocadores, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, 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, sus representadas no tienen conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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 han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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."

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer



---

Angel Espinosa Garcia  
Representante Legal



---

Luis de la Peña González  
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 10 3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que revisó los Expedientes de Crédito y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

A de A México, S.A. de C.V.



---

Carlos Gustavo Molfese  
Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 103-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que realizaron la revisión de procesos conforme a los procedimientos previamente acordados y manifiestan que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tienen conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Nicolás Germán Ramírez  
Socio  
PricewaterhouseCoopers, S.C.




José Antonio Quesada Palacios  
Representante Legal  
PricewaterhouseCoopers, S.C.

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 10.3-U, establecido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.



"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que auditó la cartera en términos de su informe adjunto al presente suplemento, y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, 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".



---

Antonio Artigues Fiol  
Representante Legal  
Operadora Cibergestión, S. A. de C. V.

"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."



---

René Alain Ocho Lira  
Socio de Chadbourne & Parke, S.C.

La presente hoja de firmas forma parte del Suplemento de la Sexta emisión al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pitones TFOVS 103-U, emitido por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.



6. ANEXOS

6.1 Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria.

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

4

## 6.2 Informe del Auditor de Procesos.



### 6.3 Opinión legal.

ESTADO DE  
MEXICO  
SECRETARIA DE ECONOMIA  
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

SECRETARIA DE ECONOMIA

SECRETARIA DE ECONOMIA  
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO  
SECRETARIA DE ECONOMIA

#### **6.4 Macro título que ampara la emisión.**



## 6.5 Calificaciones sobre el riesgo crediticio de la Emisión.



## 6.6 Contrato de Fideicomiso.

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It consists of a few dark, overlapping strokes.



## 6.7 Contrato de Administración.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or a similar character, located in the lower right quadrant of the page.

## 6.8 Contrato de Administración Maestra.

4

**6.9 Contrato de Cesión.**

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page.

**6.10 Contrato Marco.**

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized, cursive-like scribble.

**6.11 Endoso de los Seguros.**

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping, curved lines that form a stylized, illegible mark.

**6.12 Listado de Derechos de Crédito.**



**6.13 Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.**

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

