

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

DEFINITIVE SUPPLEMENT. These securities have been registered in the National Registry of Securities maintained by the CNBV and said securities shall not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



**BBVA Bancomer, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA Bancomer
Fideicomitente**



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



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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS POR UN MONTO REVOLVENTE DE HASTA \$20,000'000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIs, MISMO QUE SE DESCRIBE EN EL PROSPECTO DEL PRESENTE PROGRAMA, SE LLEVA A CABO LA OFERTA DE 55'090,141 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y UNO) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

\$5,509'014,100.00

(CINCO MIL QUINIENTOS NUEVE MILLONES CATORCE MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES (los términos con mayúscula inicial y no definidos tendrán el significado que se les asigna en la sección "Glosario de términos y definiciones"):

FIDUCIARIO EMISOR:	Fideicomiso No. 847 en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO EMISOR:	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR:	La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
FIDEICOMISARIO EN ÚLTIMO LUGAR:	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fiduciario.
ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS:	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR:	Integrado principalmente por 18,766 (dieciocho mil setecientos sesenta y seis) Créditos Hipotecarios y sus accesorios.
FINES DEL FIDEICOMISO EMISOR:	La finalidad del Fideicomiso es: (i) la adquisición de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.
CLAVE DE PIZARRA:	"BACOMCB 08-2".
TIPO DE VALOR:	Certificados bursátiles fiduciarios.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:	Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente.
VIGENCIA DEL PROGRAMA:	5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.
PLAZO DE VIGENCIA DE LA EMISIÓN:	7,921 (siete mil novecientos veintiún) días, equivalente a aproximadamente 22.0 (veintidós) años.
MONTO DE LA EMISIÓN:	\$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.).
NÚMERO DE EMISIÓN:	Cuarta.
VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
PRECIO DE COLOCACIÓN:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
FECHA DE PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA:	8 de diciembre de 2008.
FECHA DE SUBASTA:	9 de diciembre de 2008.

FECHA LÍMITE PARA LA RECEPCIÓN DE POSTURAS Y HORARIO: 9 de diciembre de 2008, de las 09:00 hrs. a las 10:00 hrs. para los Certificados Bursátiles.
FECHA DE PUBLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SUBASTA: 9 de diciembre de 2008.
FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS: 10 de diciembre de 2008.
TIPO DE SUBASTA: Tasa Única bajo la modalidad de Primeras Entradas Primeras Asignaciones.
MECANISMO DE SUBASTA: Sistema SIPO.
FECHA DE EMISIÓN: 11 de diciembre de 2008.
FECHA DE REGISTRO EN LA BMV: 11 de diciembre de 2008.
FECHA DE CRUCE: 11 de diciembre de 2008.
FECHA DE LIQUIDACIÓN: 11 de diciembre de 2008.
FECHA DE VENCIMIENTO: 19 de agosto de 2030.
RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL FIDUCIARIO EMISOR: \$5,475'179,154.99 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones ciento setenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 99/100 M.N.) (Ver "Gastos Relacionados con la Oferta").

DICTAMEN DE LOS CRÉDITOS:
CALIFICACIÓN OTORGADA POR MOODY'S MÉXICO, S.A. DE C.V. PARA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Bladestone Financial LLC.

"Aaa.mx" que significa "La más alta calidad crediticia". Representa la máxima calificación asignada por Moody's México, S.A. de C.V. en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR STANDARD & POOR'S, S.A. DE C.V. PARA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

"mxAAA" en escala nacional, que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, S.A. de C.V. en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte.
 31 de octubre de 2008.

FECHA DE CORTE:
CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS:

Créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, otorgados por BBVA Bancomer a los Deudores Hipotecarios para la adquisición de Inmuebles con las siguientes características:

Resumen Información del Colateral	MXP
Fecha de Corte:	31-Oct-08
Número de Créditos:	18,766
Saldo Total Actual:	5,823,482,176
Valor Promedio de la Propiedad	528,112
Saldo Promedio Actual:	310,321
Saldo Mínimo Actual:	35,019
Saldo Máximo Actual:	2,852,215
Saldo Total Original:	6,701,986,221
Saldo Mínimo Original:	56,981
Saldo Máximo Original:	3,440,000
Tasa de Interés Promedio Pond. Actual:	12.19%
Plazo Promedio Pond. Original: Meses	201
Plazo Promedio Pond. Restante: Meses	172
Antigüedad Promedio: Meses	28
LTV Promedio Pond. Original:	72.65%
LTV Promedio Pond. Original Combinado:	79.51%
LTV Promedio Pond. Actual:	65.48%
LTV Promedio Pond. Actual Combinado:	72.34%
Garantía de Pago por Incumplimiento:	3.45%
PTI Promedio Pond. Actual:	19.15%
Créditos al Corriente:	100%
Número de Créditos que cuentan con la Garantía de Pago por Incumplimiento	6,508
Entidades con Mayor Presencia	
Jalisco	9.77%
Estado de México	8.44%
Distrito Federal	7.82%
Nuevo León	7.14%
Coahuila	5.87%

Garantía de Pago por Incumplimiento: Ciertos Créditos Hipotecarios están asegurados mediante el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con el cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

Garantía de Pago Oportuno: La emisión contará con una Garantía de Pago Oportuno por SHF, mediante la cual se garantiza el pago oportuno de hasta un 15% (quince por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como intereses. La Garantía de Pago Oportuno consiste en una garantía directa a favor de los Tenedores, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. Los beneficiarios de la Garantía de Pago Oportuno serán los tenedores de los Certificados Bursátiles; sin embargo, no tendrán derecho de exigir directamente a SHF pago alguno bajo la Garantía de Pago Oportuno.

ACTO CONSTITUTIVO: La emisión de los Certificados Bursátiles se efectúa por parte del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 847 de fecha 8 de diciembre de 2008 celebrado por BBVA Bancomer, como fideicomitente, Invex, como fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la

emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la adquisición de los Créditos Hipotecarios y la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.

TASA DE INTERÉS Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO: A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "Fecha de Determinación del Monto de Intereses"), computado a partir de la fecha de emisión, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del 9.91% (nueve punto noventa y un por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), para los Certificados Bursátiles, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada período de intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 25 (veinticinco) de cada mes durante la vigencia de la Emisión (la "Fecha de Pago"); en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato posterior, sin que se modifiquen los días que incluye el Período de Intereses respectivo. La primera Fecha de Pago será el 25 de enero de 2009. Los periodos de intereses inician e incluyen el día 26 (veintiséis) de cada mes calendario y terminan e incluyen el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario (los "Períodos de Intereses").

INTERESES MORATORIOS: No se causarán intereses moratorios en caso de mora en el pago de cualquier cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

FUENTE DE PAGO: El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde el mismo alcance.

AFORO INICIAL: 5.40% (cinco punto cuarenta por ciento).

AFORO OBJETIVO: 5.70% (cinco punto setenta por ciento), si se cumple el Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles.

PORCENTAJE OBJETIVO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: Significa que el Monto de Principal de los Certificados Bursátiles represente 94.30% (noventa y cuatro punto treinta por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios vigentes.

AMORTIZACIÓN: Se amortizará a su valor nominal o, en su caso, a su valor nominal ajustado en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del título. Dicha amortización se hará en un solo pago mediante transferencia electrónica.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: En cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá realizar amortizaciones anticipadas parciales del principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al Monto que se determine en el Contrato de Fideicomiso. Para realizar dichas amortizaciones anticipadas el Fiduciario, está obligado a avisar por escrito, a través del Representante Común, con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la BMV (a través de los medios que ésta determine) y al Indeval, así como a publicar el aviso respectivo con la misma anticipación en uno de los diarios de mayor circulación nacional con objeto de informar a los tenedores correspondientes.

Cada amortización anticipada de principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos y en circulación; en el entendido de que en el momento en que se realice una amortización anticipada de principal se ajustará el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario Emisor no pagará primas por concepto de amortizaciones anticipadas de principal.

En caso de que el Fiduciario Emisor no realice amortizaciones parciales anticipadas, de ninguna manera se podrá considerar como una Causa de Incumplimiento.

DERECHO DE READQUISICIÓN: En caso que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente tendrá derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Derecho de Readquisición"). En el supuesto que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago y más (iv) cualquier otro gasto en términos del Contrato de Fideicomiso que adeude el Fiduciario. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles. Cuando el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Administrador de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue. En caso que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Emisor lo hará del conocimiento de la BMV y del público en general con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar dicho prepago, a través de los medios que al efecto determine la BMV.

DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES: Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en los Títulos que documentan la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de amortización. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

CONSTANCIA: El Fiduciario emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente. La Constancia no es título de crédito y sólo acreditará a su(s) tenedor(es) como titular(es) de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones respectivas y el Remanente. Tampoco será objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV o en el listado de la BMV. BBVA Bancomer podrá dividir y transmitir dicha Constancia, en el entendido que BBVA Bancomer deberá mantener como mínimo, durante toda la vigencia de la Emisión, un monto equivalente al 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles en la fecha en que lleve a cabo la cesión y división de las constancias.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica (ver "**GARANTÍA DE PAGO POR INCUMPLIMIENTO**").

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

COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS: El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describe en este Suplemento.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS: Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son principalmente contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el inmueble adquirido con los recursos del Crédito Hipotecario respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por BBVA Bancomer bajo el Contrato de Administración.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de la Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

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

RÉGIMEN FISCAL: La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2008 y demás disposiciones complementarias; 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 y demás disposiciones complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Dado que los preceptos citados

pueden ser sustituidos en el futuro por otros y el régimen fiscal de los Certificados Bursátiles puede modificarse a lo largo de su vigencia, no se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.
REPRESENTANTE COMÚN: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4.15-2007-033-04 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en Bolsa.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fiduciario Emisor 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.

El Prospecto de Colocación del Programa y Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, o en la página de Internet del Fiduciario Emisor: www.invex.com.

Prospecto de colocación y Suplemento a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F. a 11 de diciembre de 2008. Autorización para su publicación C.N.B.V. 153/17925/2008 de fecha 8 de diciembre de 2008.

ÍNDICE

		Página
I.	INFORMACIÓN GENERAL	10
A.	Glosario de términos y definiciones	10
B	Resumen Ejecutivo	15
C.	Factores de Riesgo	16
	A. Situación Financiera de BBVA Bancomer	16
	B. Subordinación	16
	C. Deterioro del valor de las garantías	16
	D. Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios	16
	E. Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria	20
D.	Otros valores emitidos por el fideicomiso	21
E.	Documentos de carácter público	21
II.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	22
A.	Características de los Valores	22
	A. Partes	22
	B. La Operación	22
	C. Denominación de la Emisión	23
	D. Clave de Pizarra	23
	E. Fiduciario Emisor	23
	F. Fideicomitente	23
	G. Fideicomisarios en Primer Lugar	23
	H. Fideicomisarios en Segundo Lugar	23
	I. Fideicomisarios en Último Lugar	23
	J. Tipo de Valor	24
	K. Patrimonio del Fideicomiso	24
	L. Fines del Fideicomiso Emisor	25
	M. Vigencia del Programa con carácter Revolvente	25
	N. Plazo de Vigencia de la Emisión	25
	O. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión	25
	P. Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente	25
	Q. Monto de la Emisión	25
	R. Número de la Emisión	25
	S. Precio de Colocación	25
	T. Fecha de Publicación de la Convocatoria de subasta	25
	U. Fecha de Subasta	25
	V. Fecha Límite para la Recepción de Posturas y Horario	25
	W. Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta	26
	X. Tipo de subasta	26
	Y. Mecanismo de Subasta	26
	Z. Fecha de Emisión	26
	AA. Fecha de Registro en la BMV	26
	BB. Fecha de Cruce	26
	CC. Fecha de Liquidación	26
	DD. Fecha de Vencimiento	26
	EE. Fecha de Primer Pago	26
	FF. Recursos Netos que obtendrá el Emisor	26
	GG. Calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados Bursátiles	26
	HH. Características de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte	27
	II. Contrato Normativo de Garantía	27
	JJ. Garantía de Pago Oportuno	27

	KK. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario	27
	LL. Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo	28
	MM. Periodicidad en el Pago de Intereses	28
	NN. Intereses Moratorios	28
	OO. Amortización	28
	PP. Amortización Anticipada	28
	QQ. Derecho de Readquisición	30
	RR. Fuente de Pago	30
	SS. Aforo Inicial	30
	TT. Aforo Objetivo	30
	UU. Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles	30
	VV. Derechos que confieren a los Tenedores	30
	WW. Constancias	30
	XX. Garantía	31
	YY. Depositario	31
	ZZ. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	31
	AAA. Posibles Adquirentes	31
	BBB. Régimen Fiscal	31
	CCC. Representante Común	31
	DDD. Intermediario Colocador	31
	EEE. Autorización y Registro de la CNBV	32
	FFF. Certificados Bursátiles como "BORHIS"	32
	GGG. Anexo K de la Circular CONSAR 15-19	33
	B. Forma de Cálculo de Intereses	34
	C. Destino de los Fondos	36
	D. Plan de Distribución	37
	E. Gastos relacionados con la oferta	41
	F. Funciones del Representante Común	42
	G. Nombres de las personas con participación relevante en la oferta	44
III.	LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN	46
	A Descripción General	46
	1. Descripción de los Créditos Hipotecarios	47
	1.1 Los Créditos Hipotecarios	47
	1.2 Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios	53
	1.3 Información Histórica de los Créditos Hipotecarios	53
	B. Contratos y Acuerdos	56
	1. Descripción del Contrato de Fideicomiso	56
	1.1. Partes	56
	1.2 Distribución del Producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles	56
	1.3 Constancia	56
	1.4. Fines del Fideicomiso	57
	1.5. Patrimonio del Fideicomiso	57
	1.6. Cuentas	58
	1.7 Inversiones Permitidas	59
	1.8 Reporte de Distribuciones	59
	1.9 Distribuciones	59
	1.10. Obligaciones y Facultades del Representante Común	61
	1.11. Responsabilidad	61
	2. Descripción del Contrato de Cesión	62
	2.1 Partes	62
	2.2 Cesión de los Créditos Hipotecarios	62
	2.3. Contraprestación	62
	2.4. Aceptación del Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales	62
	2.5. Declaraciones de BBVA Bancomer con respecto a los Créditos Hipotecarios	62
	2.6. Reemplazo de Créditos no Elegibles	66
	3. Descripción del Contrato de Administración	67
	3.1 Partes	67

		3.2 Administración	67
		3.3 Cobranza	67
		3.4 Seguros y Garantía de Pago por Incumplimiento	69
		3.5 Créditos Hipotecarios Vencidos	70
		3.6 Reportes	70
		3.7 Responsabilidad	70
		3.8 Administrador Sustituto	70
		4. Descripción del Contrato Normativo de Garantía	72
		5. Descripción del Contrato de Garantía de Pago Oportuno	73
	C.	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	74
	D.	Estimaciones Futuras	74
	E.	Fideicomitentes u Originadores	80
	F.	Administradores u Operadores	80
	G.	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores	83
IV.		ACONTECIMIENTOS RECIENTES	85
V.		PERSONAS RESPONSABLES	86
VI.		ANEXOS	90
	A.	Bases del proceso de Subasta Pública para la Adquisición de Certificados Bursátiles	
	B.	Título	
	C.	Contrato de Fideicomiso	
	D.	Contrato de Cesión	
	E.	Contrato de Administración	
	F.	Opinión Legal	
	G.	Calificaciones	
	H.	Contrato Normativo de Garantía	
	I.	Reporte de Bladestone y su traducción	

Los anexos incluidos en este Suplemento forman parte integral del mismo.

El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/1850110/2007 de fecha 17 de diciembre de 2007, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento, que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto y en los Títulos que documentan la presente Emisión, así como en el Contrato de Fideicomiso.

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

El Régimen Fiscal descrito en este Suplemento se refiere exclusivamente a algunos aspectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente en la fecha del presente y no pretende ser un análisis exhaustivo del régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles de esta Cuarta Emisión, ni de todas las Implicaciones fiscales que pudieran derivarse de la adquisición de los valores objeto de la presente Emisión.

La referida Ley del Impuesto sobre la Renta puede ser objeto de futuras modificaciones por lo anterior, se exhorta a todos los inversionistas interesados a que consulten con sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles de esta Cuarta Emisión, así como sobre las consecuencias fiscales que les pudiera traer la citada adquisición.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Glosario de términos y definiciones

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren específicamente definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto y/o en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los términos que se relacionan a continuación tendrán los significados siguientes:

Administrador	Significa BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de administrador bajo el Contrato de Administración, o cualquier Administrador Sustituto de conformidad con los términos del Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa cualquier entidad que sustituya al Administrador conforme lo previsto en el Contrato de Administración.
Aforo Inicial	Significa un Porcentaje de Aforo igual al 5.40% (cinco punto cuarenta por ciento) en la Fecha de Cierre.
Aforo Objetivo	Significa un Porcentaje de Aforo igual al 5.70% (cinco punto setenta por ciento) posterior a la fecha de cierre.
Agencias Calificadoras	Significa Standard & Poor's, S.A. de C.V. y Moody's México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes emitirán el dictamen sobre la calidad crediticia de los Certificados Bursátiles.
Aseguradora	Significa la institución de seguros contratada para suscribir las pólizas de los Seguros; y en el caso que el Administrador decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros.
BBVA Bancomer o Banco o Institución o Fideicomitente	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
BMV o Bolsa	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Calificación de los Certificados Bursátiles	Significa la calificación crediticia otorgada a los Certificados Bursátiles por las Agencias Calificadoras.
CaVal	Escala de Standard & Poor's, S.A. de C.V. para otorgar una calificación crediticia a un deudor respecto de sus obligaciones en comparación con otros deudores mexicanos.
Cedente	Significa BBVA Bancomer, en su carácter de cedente bajo el Contrato de Cesión.
Certificados Bursátiles Fiduciarios o Certificados Bursátiles o Certificados	Significa los 55'090,141 (cincuenta y cinco millones noventa mil ciento cuarenta y uno) certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, que tendrán un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno y con las demás características que se indican en el presente Suplemento.

CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comisión por Administración	Significa la contraprestación que debe ser pagada por el Fiduciario al Administrador por sus servicios bajo el Contrato de Administración.
Contraprestación	Significa la contraprestación que BBVA Bancomer tiene derecho a recibir conforme al Contrato de Cesión.
Contrato de GPO	Significa el contrato de Garantía de Pago Oportuno que celebrán el Fiduciario y SHF, el 10 de diciembre de 2008, con la comparecencia de BBVA Bancomer.
Contrato de Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión conforme al cual serán emitidos los Certificados Bursátiles.
Contrato de Administración	Significa el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza conforme al cual BBVA Bancomer mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios.
Contrato de Cesión	Significa el contrato de cesión onerosa irrevocable, por medio del cual BBVA Bancomer cedió al Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios y sus accesorios.
Contrato Marco	Significa el contrato marco celebrado el día 19 de diciembre de 2007 entre BBVA Bancomer e Invex para establecer los términos y condiciones bajo los cuales se constituirán los Fideicomisos para llevar a cabo la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
Contrato Normativo de Garantía	Significa el Contrato Normativo de Garantía por medio del cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato Normativo de Garantía.
Créditos Hipotecarios	Significa los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo las Hipotecas, los Seguros y la Garantía de Pago por Incumplimiento y que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que dicho término (i) excluirá aquellos Créditos no Elegibles a partir de que los mismos sean cedidos por el Fiduciario a BBVA Bancomer, y (ii) incluirá los créditos que los reemplacen conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión.
Crédito Hipotecario Vencido	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).
Crédito Hipotecario Vencido por más de 180 días	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 180 (ciento ochenta) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito

	Hipotecario (incluyendo sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios o comisiones, en su caso).
Crédito Hipotecario Vigente	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso igual o menor a 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).
Crédito No Elegible	Significa un Crédito Hipotecario que, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión, sea considerado como un Crédito No Elegible.
Criterios de Administración de Cartera	Significa las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera hipotecaria que de tiempo en tiempo tenga vigente el Administrador.
Deudor Hipotecario	Significa la persona que actúe con carácter de acreditada respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiador, avalista, obligado solidario o con cualquier otro carácter.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Emisión	Significa la presente emisión de Certificados Bursátiles.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fideicomisarios en Segundo Lugar	Significa la Sociedad Hipotecaria Federal
Fideicomisarios en Último Lugar	Significa BBVA Bancomer o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomitente	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
Fiduciario o Invex o Emisor	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
Garantía de Pago Oportuno o GPO	Significa el apoyo crediticio a ser otorgado por SHF de conformidad con el Contrato de GPO.
Garantía de Pago por Incumplimiento	Significa la cobertura que otorga SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía, que cubre un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y los intereses ordinarios y vencidos derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa cada bien inmueble destinado a casa habitación sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de un Crédito Hipotecario.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
LTV	Significa la razón del Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario sobre valor del Inmueble respectivo (<i>Loan-to-value</i>).
Monto de Pago de Intereses de la GPO	Significa el monto de intereses adeudados al Garante con motivo del ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno; en el entendido que los intereses se causaran sobre las cantidades entregadas por el Garante bajo la GPO, a partir de la fecha en que se realice dicho depósito o transferencia, a una tasa equivalente a la tasa de interés ordinaria que da a conocer mensualmente SHF, a través de su página de Internet en la dirección www.shf.gob.mx para créditos hipotecarios de largo plazo para contraparte "AAA" o la que publique, en su caso, en sustitución a la anterior a través del mismo medio, aplicados al mes en el que el Fiduciario ejerza la GPO y hasta que el pago de los intereses sea efectuado.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que conformen el patrimonio del Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
Programa	Significa el programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios autorizado por la CNBV hasta por un monto total con carácter revolvente de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100) o su equivalente en UDIs, en virtud del cual se llevarán a cabo una o varias emisiones a través de los fideicomisos que se celebren al amparo del Contrato Marco.
Representante Común	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o quien lo sustituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en los Títulos respectivos, en su carácter de representante común de los Tenedores.
Seguros	Significa en forma conjunta los Seguros de Daños, el Seguro de Desempleo y los Seguros de Vida e Incapacidad contratados con la Aseguradora.
SHF	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
Suplemento	Significa el presente suplemento al Prospecto elaborado respecto de la presente Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
Tenedores	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.
Títulos	Significa los títulos globales que documenten los Certificados Bursátiles.

**Unidades de Inversión o
UDIs**







Significa la unidad de cuenta establecida mediante decreto publicado en el DOF el 1 de abril de 1995 y cuyo cálculo para cada día lleva a cabo Banco de México conforme al procedimiento publicado en el mismo DOF el 4 de abril de 1995.

Valor Nominal

Significa el valor nominal de los Certificados Bursátiles, el cual será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

B. Resumen Ejecutivo

La presente Emisión consiste en la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por BBVA Bancomer mediante la oferta pública de 55'090,141 (cincuenta y cinco millones noventa mil ciento cuarenta y uno) Certificados Bursátiles calificados como "BORHIS" emitidos a través del Fideicomiso No. 847 constituido el 8 de diciembre de 2008 por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente. En su carácter de fiduciario en el Fideicomiso, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, suscribe y emite al amparo del Programa autorizado por la CNBV según oficio número 153/1850110/2 de fecha 17 de diciembre de 2007 los Certificados Bursátiles fiduciarios. Las principales partes de la transacción se describen a continuación:

Participante	Nombre	Funciones
	BBVA Bancomer S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Originador, Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Estructurador e Intermediario Colocador
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno, de Pago por Incumplimiento y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Fiduciario Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común de los Tenedores
	Bladestone Financial LLC	Auditor del Portafolio de Créditos Hipotecarios

El plazo de vigencia de la Emisión es de 7,921 (siete mil novecientos veintiún) días, equivalente a aproximadamente 22.0 (veintidós) años, con fecha de vencimiento el 19 de agosto de 2030. Los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso cuentan con las siguientes características al 31 de octubre de 2008 (Fecha de Corte):

Resumen Informacion del Colateral	MXP
Fecha de Corte:	31-Oct-08
Número de Créditos:	18,766
Saldo Total Actual:	5,823,482,176
Valor Promedio de la Propiedad	528,112
Saldo Promedio Actual:	310,321
Saldo Mínimo Actual:	35,019
Saldo Máximo Actual:	2,852,215
Saldo Total Original:	6,701,986,221
Saldo Mínimo Original:	56,981
Saldo Máximo Original:	3,440,000
Tasa de Interés Promedio Pond. Actual:	12.19%
Plazo Promedio Pond. Original: Meses	201
Plazo Promedio Pond. Restante: Meses	172
Antigüedad Promedio: Meses	28
LTV Promedio Pond. Original:	72.65%
LTV Promedio Pond. Original Combinado:	79.51%
LTV Promedio Pond. Actual:	65.48%
LTV Promedio Pond. Actual Combinado:	72.34%
Garantía de Pago por Incumplimiento:	3.45%
PTI Promedio Pond. Actual:	19.15%
Créditos al Corriente:	100%
Número de Créditos que cuentan con la Garantía de Pago por Incumplimiento	6,508
Entidades con Mayor Presencia	
Jalisco	9.77%
Estado de México	8.44%
Distrito Federal	7.82%
Nuevo León	7.14%
Coahuila	5.87%

C. Factores de riesgo

Los inversionistas potenciales, al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, deben de tomar en consideración y analizar toda la información contenida en el presente Suplemento correspondiente, particularmente, los factores de riesgo que se mencionan en esta sección.

Estos factores no son los únicos inherentes a los valores descritos en el Prospecto, también se deben tomar en consideración todos aquéllos que a la fecha del presente Suplemento se desconozcan o que hasta el momento no sean considerados relevantes, y que de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, afectando así, la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

En caso de que se presentara cualquiera de las situaciones descritas a continuación, es importante mencionar que el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado de manera negativa, de tal manera que la capacidad de pago del Emisor podría disminuir, debido a una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar los pagos debidos bajo los Certificados Bursátiles.

A) Situación Financiera de BBVA Bancomer

En su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer está obligado a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible según los términos del Contrato de Cesión. En caso de que la situación financiera de BBVA Bancomer se deteriore y durante la vigencia de los Certificados Bursátiles se determine que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, BBVA Bancomer pudiera no cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. Lo descrito anteriormente puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos afectando en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

B) Subordinación

El pago de los Certificados Bursátiles esta subordinado a que el Fiduciario haya pagado todos los Gastos Mensuales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Los Gastos Mensuales incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

C) Deterioro del Valor de las Garantías

Cuando ocurran eventualidades que se encuentren fuera de control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como pueden ser, una severa desaceleración económica, o causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural), el valor de los Inmuebles pudiera verse afectado de manera sustancial. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurriese, y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados, sería necesario ejecutar dichas garantías con un valor deteriorado, causando que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

D) Información Histórica Individualizada respecto a Montos Pagados, Prepagados y Retrasos de los Créditos Hipotecarios

Los Tenedores deberán tomar en cuenta en su análisis, que BBVA Bancomer no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente Suplemento. Esta información corresponde sólo a lo observado hasta su fecha de aportación.

Falta de Aislamiento en caso de Concurso Mercantil

Si BBVA Bancomer se encontrara sujeto a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno(s) de sus acreedores impugne(n) la cesión de los Créditos Hipotecarios e intenten cobrar sus créditos con el Patrimonio del Fideicomiso argumentando que el Patrimonio del Fideicomiso no es separable de la masa de quiebra de BBVA Bancomer. Dicha impugnación podría tratar de fundamentarse en motivos diversos, incluyendo, entre otros, la injerencia que continuará teniendo BBVA Bancomer en los flujos de los Créditos Hipotecarios debido al desempeño de su cargo de Administrador, o que la Contraprestación que recibió BBVA Bancomer conforme al Contrato de Cesión no fue a valor de mercado. Al respecto, BBVA Bancomer considera que el Patrimonio del Fideicomiso debe considerarse como un patrimonio aislado e independiente al de BBVA Bancomer, pues, entre otras cosas, (i) los Créditos Hipotecarios fueron enajenados, a través del Contrato de Cesión, a un valor de mercado por BBVA Bancomer al Fideicomiso, y (ii) que los servicios de administración y cobranza que prestará BBVA Bancomer al Fideicomiso constituyen una obligación independiente a la cesión de los Créditos Hipotecarios, nacida de un acto jurídico independiente al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Cesión celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y BBVA Bancomer (el Contrato de Administración), que obliga a BBVA Bancomer a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios pero que no le otorga a BBVA Bancomer injerencia alguna en el Patrimonio del Fideicomiso. En el entendido que BBVA Bancomer como Administrador llevará y conservará en sus instalaciones o en aquellas instalaciones que considere apropiado, los Registros de cada Crédito Hipotecario, Expedientes de Crédito y cualquier otra información relacionada por cada Crédito Hipotecario (ya sea en forma física o a través de registros electrónicos).

Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses moratorios

En caso de que BBVA Bancomer incurra en mora en el pago de cualquier cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles, dichos montos no devengarán intereses moratorios por lo que los Tenedores no recibirían cantidad alguna por dicho concepto.

Forma de amortización de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario deberá efectuar amortizaciones anticipadas de principal de los Certificados Bursátiles en forma mensual y por un monto igual al monto total de las amortizaciones anticipadas de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán ser amortizados en forma paralela a la amortización de todos los Créditos Hipotecarios.

Debido a que la información contenida en el presente Suplemento con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios, no existe la certeza de que dicha proyección se materialice.

Lo anterior, se debe principalmente a que los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos sin restricción ni pena alguna. Por tal motivo, la amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento en los pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado (i) presentando

retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Suplemento; y (ii) 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, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los mismos no da el derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas.

Dada la posibilidad de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que la que se tenía contemplada inicialmente en el presente Suplemento como consecuencia de una amortización de los Créditos Hipotecarios cuya característica es la posibilidad de ser prepagados sin penalidad alguna, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades obtenidas de dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes para dicho momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho a recibir prima alguna.

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

Los Tenedores tendrán el riesgo de que existan movimientos en los niveles de tasas de interés de mercado que provoquen que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en su momento.

De igual forma, los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso se encuentran contratados bajo el esquema de reducción de tasa de interés dependiendo de la puntualidad de pago de cada Deudor Hipotecario, por lo que el Fideicomiso puede obtener menores ingresos por este concepto. Dicha reducción se encuentra contemplada en la estructura de la Emisión. (*ver Capítulo IV "Descripción de los Créditos Hipotecarios"*)

Causas de Incumplimiento

Las únicas causas de incumplimiento contempladas bajo la estructura de los Certificados Bursátiles son (i) el no pago de intereses devengados en una Fecha de Pago, y (ii) el no pago del monto de principal en la Fecha de Vencimiento. En dado caso de que ocurran dichas causas de incumplimiento, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, éstas sólo estarán respaldadas por el Patrimonio del Fideicomiso que a su vez depende principalmente del pago en tiempo y en forma de los Créditos Hipotecarios afectados al Fideicomiso. En México todavía no existe un mercado lo suficientemente líquido para los Créditos Hipotecarios, por lo que el Fiduciario no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El mercado secundario para los Certificados Bursátiles es limitado y existe la posibilidad de que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. Existen diversos factores a los que esta sujeto el precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles, como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. La liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente en caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle y, en ese caso, los Tenedores podrían no estar en posibilidad de vender los Certificados Bursátiles en el mercado. Es imposible asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que, en caso de desarrollarse, otorgará liquidez a los Tenedores. Por tales motivos, los Tenedores deberán estar preparados para conservar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos. Ni el Fiduciario, ni BBVA Bancomer, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que

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

Administrador

Conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, será responsabilidad de BBVA Bancomer la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

El riesgo de que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende en parte del desempeño y cumplimiento de las obligaciones que BBVA Bancomer tenga como Administrador.

Manejo de Cuentas

Independientemente de que BBVA Bancomer únicamente participa como Administrador de los Créditos Hipotecarios no tiene derecho sobre los flujos que generan los mismos, existe un riesgo derivado del hecho de que BBVA Bancomer tiene control sobre las cuentas en donde los deudores hipotecarios de los créditos realizan sus pagos por lo que potencialmente BBVA Bancomer tiene acceso a los recursos que se abonen a las cuentas del Fideicomiso.

Conflicto de interés de los participantes en la operación

BBVA Bancomer es el mismo que originó y posteriormente, derivado de esta emisión, administra la cartera hipotecaria, pudiendo derivar en un riesgo respecto a la integridad de los expedientes, no obstante existe una auditoría realizada por un tercero sobre los créditos hipotecarios, siendo ésta hecha sobre solo una muestra del total de la cartera.

El Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles, es una entidad financiera que pertenece al mismo grupo financiero que BBVA Bancomer, por lo que ambas entidades están controladas por una misma sociedad, y sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

Administrador Sustituto

Otra posible situación de riesgo podría presentarse en caso de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado o que el Administrador seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Administración. Es posible afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, derivado de los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador.

Proceso de Sustitución de Administrador

Será posible que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de acuerdo con los términos del contrato de Administración, en el caso de que BBVA Bancomer incumpla con sus obligaciones bajo dicho Contrato de Administración. Es necesario tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de BBVA Bancomer como Administrador podría acarrear costos y retrasos importantes en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza

BBVA Bancomer ha desarrollado políticas y procedimientos para la administración y cobranza de su cartera Hipotecaria. Si bien BBVA Bancomer, como Administrador, se compromete a seguir los mismos lineamientos para administrar los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso, BBVA Bancomer mantiene el derecho de modificar estas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de

cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiese adoptar BBVA Bancomer resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene.

Ejecución de Garantías

Es de conocimiento de BBVA Bancomer que, en la cobranza de Créditos Hipotecarios pudieran existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inicien para la ejecución de la garantía hipotecaria respectiva y que, en algunos casos, la ejecución de dichas garantías sea obstaculizada por problemas de procedimiento que el Administrador no puede controlar. En procesos largos, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. El Fiduciario sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios, deducidos los gastos en que incurra el Administrador en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen, entre otros, los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

El Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fideicomiso.

Dado que el emisor de los Certificados Bursátiles es un fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago de los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Posible transferencia de la Constancia.

BBVA Bancomer es el tenedor inicial de la Constancia. En tanto BBVA Bancomer siga siendo titular de la misma mantendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. Para la presente emisión, BBVA Bancomer tiene el derecho de ceder y dividir la Constancia, en el entendido de que deberá mantener como mínimo, durante toda la vigencia de la Emisión, un monto equivalente al 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles en la fecha en que lleve a cabo la cesión y división de las constancias (ver Contrato de Fideicomiso - Cláusula 5.2).

Avalúos

Existe el riesgo de que los avalúos preparados en relación con los Inmuebles no reflejen un valor real de los mismos. En este caso la Relación Crédito-Valor de Vivienda sería incorrecta, reduciendo el aforo implícito para cada Crédito Hipotecario. Asimismo, no existe una estandarización idónea en el uso de metodologías de valuación y, consecuentemente, existe una falta de referencias e indicadores relevantes del mercado de avalúos.

Impuesto Predial

Si bien el cumplimiento de las obligaciones de pago del impuesto predial corresponde a los clientes, existe la posibilidad de que el impuesto sea liquidado por el Administrador por cuenta de los propios clientes. Este pago, de ser el caso, se reembolsaría a el Adminsitrador con cargo a los recursos del Fideicomiso previo al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En consecuencia, los pagos de impuesto predial que se realicen en los términos indicados limitarían el flujo de los recursos disponibles para pagar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus respectivos intereses.

E) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de los Créditos Hipotecarios.

El día 29 de agosto de 2007, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, amparó a una persona en contra del anterior texto del artículo 93, primer párrafo, de la LIC (amparo en revisión A.R. 388/2007). Dicha resolución constituye tesis aislada más no jurisprudencia, por lo que no es de aplicación universal y no implica que el artículo 93 de la LIC se haya invalidado en forma general.

Por otra parte, también el día 29 de agosto de 2007, la Suprema Corte de Justicia de la Nación aclaró la jurisprudencia 1ª.J.197/2005, en la cual se resolvió que en términos del anterior primer párrafo del artículo 93 de la LIC, la CNBV está facultada para expedir reglas de carácter general que deberán observar las instituciones de crédito cuando cedan o descuenten su cartera con personas distintas del Banco de México, otras instituciones de crédito o fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico.

Aunque el pasado 1 de febrero de 2008 se publicó en el DOF el texto reformado del mencionado artículo 93 de la LIC a fin de evitar la materia de la controversia, ni el Emisor y BBVA Bancomer pueden asegurar la forma en que se resolverían judicialmente los casos en los que se cuestione la validez y/o aplicabilidad del mismo. Consecuentemente, existe el riesgo de que si una Emisión contempla cartera cedida o descontada por instituciones de crédito dicha Emisión pueda verse afectada parcialmente por resoluciones judiciales. De manera enunciativa más no limitativa, los efectos adversos de las citadas resoluciones podrían consistir en: (i) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, cuestionen la validez de la cesión de dicha cartera al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) que los acreedores de BBVA Bancomer, cedente de la cartera, argumenten que la cartera en cuestión no es separable de la masa de la quiebra del cedente y, por lo tanto, los Tenedores podrían no tener una fuente de pago distinta e independiente de los demás acreedores de BBVA Bancomer; y (iii) que los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios cedidos podrían oponer excepciones de no pago adicionales.

Las anteriores resoluciones de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han sido malentendidas por algunos medios de comunicación y por ciertos actores políticos, pero de un análisis técnico de las mismas se puede concluir que: (i) los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios cedidos seguirán obligados al pago de los mismos, en iguales términos a los pactados, sin que puedan alegar a su favor dichas resoluciones; (ii) dichos Deudores Hipotecarios no deben considerarse legitimados para demandar la inconstitucionalidad del artículo 93 antes citado, ya que se considera que no tienen interés jurídico para impugnar posibles vicios; y (iii) finalmente, el que dichas resoluciones no legitiman per se a los acreedores de BBVA Bancomer para impugnar la cesión objeto de la Emisión de que se trate.

D. Otros valores emitidos por el fideicomiso

A la fecha, el Fideicomiso (contrato de fideicomiso No. 847) no ha emitido valor alguno y, desde luego, no tiene inscritas emisiones en el Registro Nacional de Valores.

E. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Suplemento y en la solicitud y/o en cualquiera de los anexos de dichos documentos podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página electrónica de Internet: www.bmv.com.mx, o en la página del Fiduciario Emisor: www.invex.com o en la página de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.







A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de dichos documentos mediante escrito dirigido a Luis Fernando Turcott Ríos, en las oficinas ubicadas en Torre Esmeralda I Blvd. Manuel Avila Camacho no. 40 piso 7 Colonia Lomas de Chapultepec, México D.F. 11000. El teléfono del Lic. Turcott es 5350 33 33 y su dirección electrónica es turcott@invex.com. La página de Internet del Fiduciario Emisor es www.invex.com.

II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso, mismo que fue constituido el 8 de diciembre de 2008 por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de fideicomitente, suscribe y emite al amparo del Programa, mismo que fue autorizado por la CNBV según oficio número 153/1850110/2007 de fecha 17 de diciembre de 2007, 55'090,141 (cincuenta y cinco millones noventa mil ciento cuarenta y uno) Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

A. Características de los Valores

A. Partes

Participante	Nombre	Funciones
	BBVA Bancomer S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Originador, Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Estructurador e Intermediario Colocador
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno, de Pago por Incumplimiento y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Fiduciario Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común de los Tenedores
	Bladestone Financial LCC	Auditor del Portafolio de Créditos Hipotecarios

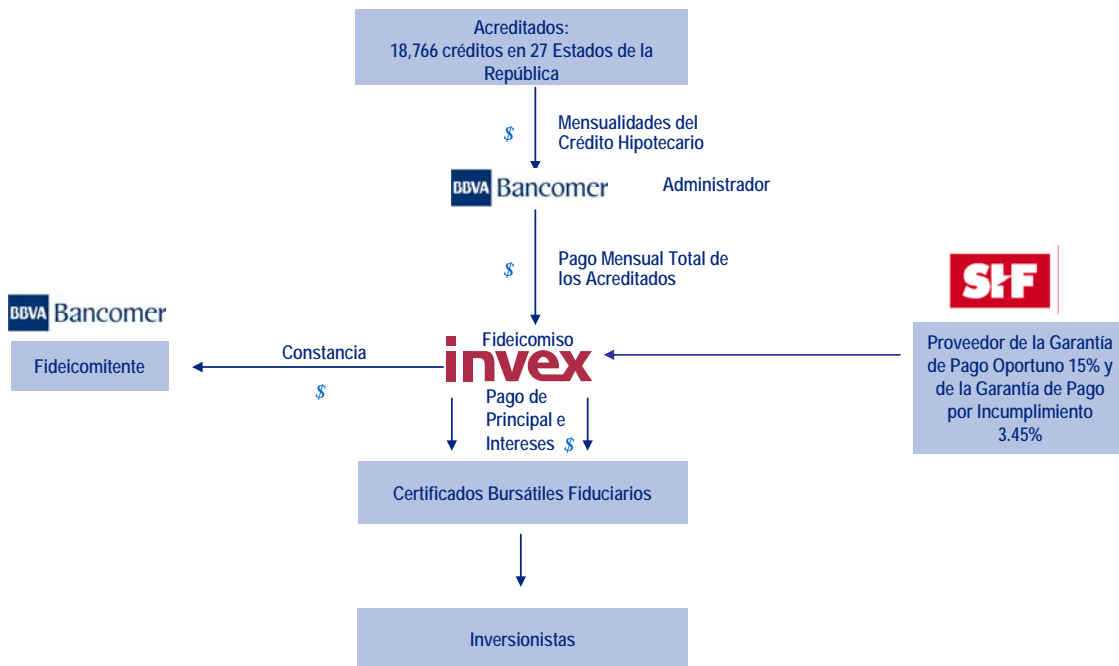
B. La Operación

El propósito de la presente Emisión es llevar a cabo la bursatilización de los Créditos Hipotecarios (créditos hipotecarios originados y administrados por BBVA Bancomer) mediante (i) la enajenación de los mismos, a través del Contrato de Cesión, al Fideicomiso constituido con el Fiduciario y, (ii) la posterior oferta pública, por parte del Fideicomiso de 55'090,141 (cincuenta y cinco millones noventa mil ciento cuarenta y uno) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, para colocar un una oferta total de \$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.). Los Certificados Bursátiles serán de los instrumentos conocidos como "BORHIs", de conformidad con los lineamientos establecidos por la SHF.

Derivado de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se constituirá principalmente por medio del Contrato de Cesión, por el cual BBVA Bancomer enajenará en favor del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios a cambio de una Contraprestación que el propio Fiduciario pagará con los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles.

Estos Certificados Bursátiles sólo tendrán como fuente de pago el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que ni el Fiduciario ni el Fideicomitente responderán con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles.

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:



C. Denominación de la Emisión

La presente Emisión se denominará “Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios “BACOMCB 08-2”.

D. Clave de Pizarra

La clave de pizarra de esta Emisión, para efectos de registro en la BMV, será “BACOMCB 08-2”.

E. Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario en del Fideicomiso No.847, constituido el 8 de diciembre de 2008.

F. Fideicomitente

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

G. Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores.

H. Fideicomisarios en Segundo Lugar

La SHF.

I. Fideicomisarios en Último Lugar

BBVA Bancomer o cualquier otro tenedor de las Constancias que sean emitidas conforme al

Contrato de Fideicomiso.

J. Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios.

K. Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso se integrará de la siguiente manera (según dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso):

(a) La Aportación Inicial;

(b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, en conjunto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en el Anexo E del presente Contrato, junto con los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas;

(c) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de Créditos no Elegibles de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Cesión, sus frutos, productos y accesorios, junto con los Seguros, Contrato Normativo de Garantía y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, así como las cantidades pagadas por el Fideicomitente al Fiduciario en el caso de que no sea posible llevar a cabo dicho reemplazo, conforme a lo establecido en la Cláusula 6.5 del Contrato de Cesión;

(d) Las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitar el monto del precio de la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula 6.3 del presente Contrato, en su caso;

(e) Por todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta de Cobranza y en la Cuenta General bajo los términos del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros);

(f) Por todas las cantidades que sean recibidas de SHF al amparo del Contrato Normativo de Garantía;

(g) Por todas las cantidades que sean recibidas del Garante conforme al Contrato de GPO;

(h) Por los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualquier Inmueble Adjudicado;

(i) Por el Producto de Liquidación;

(j) Por el importe obtenido por la Colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente de conformidad con la Cláusula 4 del presente Contrato;

(k) Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las Cuentas;

(l) Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento;

(m) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso. Ninguna persona, física o moral, distinta del Fideicomitente, el Administrador o el Cedente, podrá efectuar aportaciones al presente Fideicomiso, sin perjuicio de las sustituciones y cesiones previstas en la Cláusula 6 del Contrato de Cesión; y

(n) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa.

L. Fines del Fideicomiso Emisor

La finalidad del Fideicomiso es (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.

M. Vigencia del Programa con Carácter Revolvente

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización emitida por la CNBV.

N. Plazo de Vigencia de la Emisión

7,921 (siete mil novecientos veintiún) días, equivalente a aproximadamente 22.0 (veintidós) años.

O. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión

El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la presente Cuarta Emisión es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada Certificado Bursátil.

P. Monto Total Autorizado

\$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente.

Q. Monto de la Emisión

\$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.)

R. Número de la Emisión

Cuarta.

S. Precio de Colocación

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada Certificado Bursátil.

T. Fecha de Publicación de la Convocatoria de Subasta

8 de diciembre de 2008.

U. Fecha de Subasta

9 de diciembre de 2008.

V. Fecha Límite para la Recepción de Posturas y Horario

9 de diciembre de 2008 de las 09:00 hrs. a las 10:00 hrs.

W. Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta

9 de diciembre de 2008.

X. Tipo de Subasta

Tasa única bajo la modalidad de Primeras Entradas Primeras Asignaciones

Y. Mecanismo de Subasta

Sistema SIPO.

Z. Fecha de Emisión

11 de diciembre de 2008.

AA. Fecha de Registro en la BMV

11 de diciembre de 2008.

BB. Fecha de Cruce

11 de diciembre de 2008.

CC. Fecha de Liquidación

11 de diciembre de 2008.

DD. Fecha de Vencimiento

19 de agosto de 2030.

EE. Fecha de Primer Pago

25 de enero de 2009.

FF. Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario Emisor

\$5,475'179,154.99 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones ciento setenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 99/100 M.N.)

GG. Calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados Bursátiles

a) Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles:

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

b) Calificación otorgada por Moody's México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles

"Aaa.mx" que significa "La más alta calidad crediticia". Representa la máxima calificación asignada por Moody's México, S.A. de C.V. en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con

respecto a otras emisiones nacionales.

HH. Características de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte

Resumen Informacion del Colateral	MXP
Fecha de Corte:	31-Oct-08
Número de Créditos:	18,766
Saldo Total Actual:	5,823,482,176
Valor Promedio de la Propiedad	528,112
Saldo Promedio Actual:	310,321
Saldo Mínimo Actual:	35,019
Saldo Máximo Actual:	2,852,215
Saldo Total Original:	6,701,986,221
Saldo Mínimo Original:	56,981
Saldo Máximo Original:	3,440,000
Tasa de Interés Promedio Pond. Actual:	12.19%
Plazo Promedio Pond. Original: Meses	201
Plazo Promedio Pond. Restante: Meses	172
Antigüedad Promedio: Meses	28
LTV Promedio Pond. Original:	72.65%
LTV Promedio Pond. Original Combinado:	79.51%
LTV Promedio Pond. Actual:	65.48%
LTV Promedio Pond. Actual Combinado:	72.34%
Garantía de Pago por Incumplimiento:	3.45%
PTI Promedio Pond. Actual:	19.15%
Créditos al Corriente:	100%
Número de Créditos que cuentan con la Garantía de Pago por Incumplimiento	6,508
Entidades con Mayor Presencia	
Jalisco	9.77%
Estado de México	8.44%
Distrito Federal	7.82%
Nuevo León	7.14%
Coahuila	5.87%

II. Contrato Normativo de Garantía

Ciertos Créditos Hipotecarios están asegurados mediante el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con el cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

Se estima que únicamente 34.68% (treinta y cuatro punto sesenta y ocho por ciento) de los Créditos Hipotecarios requerirán de la Garantía de Pago por Incumplimiento (*ver XV "Descripción del Contrato Normativo de Garantía"*).

JJ. Garantía de Pago Oportuno

La emisión contará con una Garantía de Pago Oportuno por SHF, mediante la cual se garantiza el pago oportuno de hasta un 15% (quince por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como intereses. La Garantía de Pago Oportuno consiste en una garantía directa a favor de los Tenedores, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. Los beneficiarios de la Garantía de Pago Oportuno serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles; sin embargo, no tendrán derecho de exigir directamente a SHF pago alguno bajo la Garantía de Pago Oportuno.

KK. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario

El Fiduciario no cuenta, con motivo de la Emisión, con obligaciones de dar, hacer o no hacer distintas a las señaladas en el presente título y en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario se obliga a proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista la información financiera,

económica, contable y administrativa que se le requiera, en la medida que resulte aplicable.

Además de las obligaciones establecidas en los Títulos que documentan la Emisión y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar a la BMV la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 de su Reglamento Interior, así como aquella a que se refiere la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del mismo Reglamento en lo que se refiere al Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, cuando el Fideicomitente o cualquier otra persona tengan una obligación en relación con los Certificados Bursátiles, el Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, la información referida. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.

En términos del segundo párrafo del inciso A) numeral II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fideicomitente tendrá la obligación de vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este numeral.

LL. Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo

Desde su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, según corresponda, que el Representante Común calculará (*ver V. "Forma de Cálculo de Intereses"*).

MM. Periodicidad en el Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 25 (veinticinco) de cada mes durante la vigencia de la Emisión (la "Fecha de Pago"); en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato posterior, sin que se modifiquen los días que incluye el Periodo de Intereses respectivo. La primera Fecha de Pago será el 25 de enero de 2009. Los periodos de intereses inician e incluyen el día 26 (veintiséis) de cada mes calendario y terminan e incluyen el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario.

NN. Intereses Moratorios

No se causarán intereses moratorios en caso de mora en el pago de cualquier cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

OO. Amortización

Los Certificados Bursátiles serán amortizados a su valor nominal o, en su caso, a su valor nominal ajustado el día 19 de agosto de 2030, contra la entrega del título, sujeto a lo establecido en la secciones *Amortización Anticipada* y *Derecho de Readquisición*. Dicha amortización se hará en un solo pago mediante transferencia electrónica.

PP. Amortización Anticipada

En cada Fecha de Pago, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles. Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Principal que se encuentren en la Cuenta General del Fideicomiso deberán destinarse a efectuar, entre otras, las Distribuciones descritas a continuación, siguiendo en todo momento el orden de prelación siguiente: (i) al pago del Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles correspondiente a la Fecha de Pago respectiva; una vez que sea alcanzado El Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles se realizará el pago de principal de los

Certificados Bursátiles . Lo anterior de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso (ver XIV. “Descripción del Contrato de Fideicomiso”).

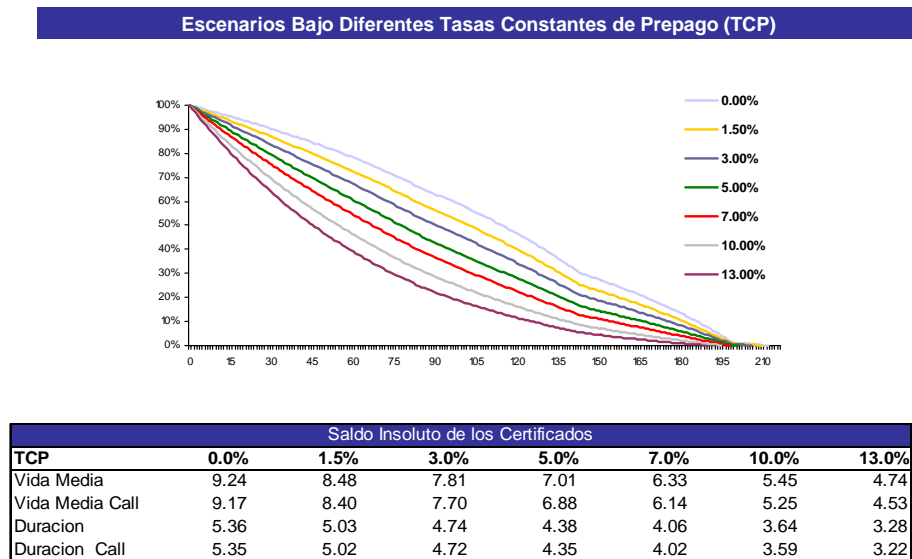
Para realizar dichas amortizaciones anticipadas el Fiduciario, está obligado a avisar por escrito, a través del Representante Común, con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la BMV (a través de los medios que ésta determine) y al INDEVAL, así como a publicar el aviso respectivo con la misma anticipación en uno de los diarios de mayor circulación nacional con objeto de informar a los tenedores correspondientes.

Cada amortización anticipada de principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos y en circulación correspondientes a la cuarta emisión al amparo del Programa; en el entendido de que en el momento en que se realice una amortización anticipada de principal se ajustará el Valor Nominal de dichos títulos. En esta cuarta emisión al amparo del Programa, no se pagarán primas por concepto de amortizaciones anticipadas de principal. (ver “II. Factores de Riesgo”, inciso “f. Pago de primas en caso de amortización anticipada”).

En ningún caso se podrá considerar como una causa de incumplimiento el hecho de que no se lleven a cabo amortizaciones parciales anticipadas de principal.

Estructura al momento de la colocación

La siguiente gráfica muestra de manera ilustrativa el comportamiento de los saldos insolutos de los Certificados bajo distintos supuestos de amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios con relación a la tasa constante de prepago.



Fuente: BBVA Bancomer

QQ. Derecho de Readquisición

En caso que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Administrador tendrá derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Derecho de Readquisición"). En el supuesto que el Administrador ejerza su Derecho de Readquisición, el Administrador deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago y más (iv) cualquier otro gasto en términos del Contrato de Fideicomiso que adeude el Fiduciario. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles. Cuando el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Administrador de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

En caso que el Administrador ejerza su Derecho de Readquisición, el Emisor lo hará del conocimiento de la BMV y del público en general con cuando menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar dicho prepago, a través de los medios que al efecto determine la BMV.

RR. Fuente de Pago

El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles. Ni el Fiduciario ni el Fideicomitente responderán con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde el mismo alcance.

SS. Aforo Inicial

5.40% (cinco punto cuarenta por ciento).

TT. Aforo Objetivo

5.70% (cinco punto setenta por ciento).

UU. Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles

94.30% (noventa y cuatro punto treinta por ciento).

VV. Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en los Títulos que documentan la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de amortización. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

WW. Constancias

El Fiduciario emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente. La Constancia no es título de crédito y sólo acreditará a su(s) tenedor(es) como titular(es) de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones

respectivas y el Remanente. Tampoco será objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV o en el listado de la BMV. BBVA Bancomer podrá dividir y transmitir dicha Constancia, en el entendido que BBVA Bancomer deberá mantener como mínimo, durante toda la vigencia de la Emisión, un monto equivalente al 2.16% (dos punto dieciseis por ciento) del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles en la fecha en que lleve a cabo la cesión y división de las constancias.

XX. Garantía

Esta cuarta emisión al amparo del Programa no contará con una garantía específica, ni contará con la garantía del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), pero sí contará con (i) la garantía de pago por incumplimiento de de pago oportuno de SHF (cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato GPI o Contrato Normativo de Garantía); y (ii) la garantía de pago oportuno de SHF (garantiza el pago oportuno de hasta un 15% sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como intereses)..

YY. Depositario

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

ZZ. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de la Inveval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

AAA. Posibles Adquirentes

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

BBB. Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2008 y demás disposiciones complementarias; 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 y demás disposiciones complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Siendo que los preceptos citados pueden ser modificados en el futuro y el régimen fiscal puede modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, no se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

CCC. Representante Común

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

DDD. Intermediario Colocador

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

EEE. Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/17925/2008 de fecha 8 de diciembre de 2008, autorizó la inscripción preventiva, bajo la modalidad de programa de colocación, de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos. Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2007-033-04 en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fiduciario 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.

FFF. Certificados Bursátiles como "BORHIS"

De conformidad con una comunicación emitida por la SHF de fecha 2 de diciembre de 2008, los Certificados Bursátiles materia de esta Emisión califican como instrumentos conocidos como "BORHIS", de conformidad con los lineamientos que al efecto ha emitido la SHF. Por consecuencia, dichos Certificados Bursátiles tienen como características:

I. Los Certificados Bursátiles Respaldados por Hipotecas (BORHIS) se emitirán en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a la adquisición de vivienda;

II. La emisión respectiva de los títulos al momento de la emisión, cuenta con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualesquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asigna una calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional;

III. Previa a la emisión de los certificados se designó un custodio de la documentación relativa a los créditos que los respalden;

IV. En el prospecto de colocación se establece una mecánica para designar a un administrador sustituto;

V. Los pagos de interés y principal de los Créditos serán transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los BORHIS respaldados por tales Créditos. Lo anterior siempre y cuando se respete la prelación de flujos que al efecto se establezca en el respectivo prospecto de colocación;

VI. En la fecha de emisión, la estructura cuenta con un sobrecolateral (constancia) igual al 5.40% con respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios;

VII. El sobrecolateral objetivo de la estructura con respecto al saldo insoluto de los certificados bursátiles en circulación es igual al 5.70%;

VIII. Bancomer, deberá mantener como mínimo, durante la vigencia de la emisión un monto equivalente al 2.16% del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles;

IX. La emisión cuenta con una garantía de pago oportuno otorgada por SHF, quien se obliga a pagar irrevocable e incondicionalmente hasta el 15% del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles para pagar intereses y principal en su caso.

X. El Fiduciario y/o el Fideicomitente en su carácter de Administrador de la cartera, deberá entregar a SHF, al mercado y a las autoridades que así lo requieran, la información mensual a que se refieran las disposiciones aplicables, y enviarla a través del SEDI o el medio

electrónico que se establezca; lo anterior, en el entendido que cualquier cálculo de información solicitada se hará conforme a la información de los Créditos Hipotecarios que proporcione el Administrador mediante el Reporte de Cobranza.

XI. Asimismo, el Fiduciario y/o el Fideicomitente, en su carácter de Administrador bajo el Contrato de Administración, deberán enviar la información mensual a que se refieran las disposiciones aplicables de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso y al compromiso arriba mencionado, en el formato, medio y tiempos que se establezcan para la alimentación de la calculadora pública, con el objeto de valorar los Certificados Bursátiles periódicamente.

GGG. Anexo K de la Circular CONSAR 15-19

Conforme a lo dispuesto por el Anexo K (*“Criterios que deberán cumplir los Instrumentos Bursatilizados para ser considerados como colocados por un emisor independiente”*) de la Circular CONSAR 15-19 (*“Reglas generales que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro”*) (la *“Circular CONSAR 15-19”*), publicada en el DOF el 9 de julio de 2007, según ha sido modificada, a continuación se encuentra un listado de los requisitos exigidos por dicho Anexo K, mismos con los que cumple esta Emisión:

- a) El presente Suplemento indica claramente los Criterios de Elegibilidad (ver sección E en *“XII. Descripción del Contrato de Cesión”* del presente Suplemento);
- b) Existe una cesión de los Créditos Hipotecarios a un fideicomiso irrevocable;
- c) Existen reglas claras para sustituir al Administrador;
- d) Las Agencias Calificadoras deberán considerar y valorar todos los flujos de los Certificados Bursátiles;
- e) Se respetan los estándares mínimos de revelación de información acerca de los Certificados Bursátiles con apego a la normatividad emitida al respecto por la CNBV;
- f) La valuación de los Certificados Bursátiles se realiza mediante el uso de una metodología pública;
- g) El Fideicomitente podrá readquirir del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios cuando su valor sea igual o menor al 10% del que existía al inicio de la Emisión;
- h) Los Certificados Bursátiles cuentan con las calificaciones mínimas requeridas por el Anexo A de dicha Circular CONSAR 15-19 (ver inciso *“FF. Calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados Bursátiles”* de esta sección);
- i) Al momento de la emisión, los montos de aforos y garantías son iguales o superiores a los mínimos establecidos en dicho Anexo K de la Circular CONSAR 15-19; y
- j) Al momento de la emisión, los montos retenidos por el Fideicomitente son iguales o superiores a los mínimos establecidos en dicho Anexo K de la Circular CONSAR 15-19.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

B. Forma de Cálculo de Intereses

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, que el Representante Común calculará con dos (2) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "Fecha de Determinación del Monto de Intereses"), computado a partir de la fecha de emisión, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del 9.91% (nueve punto noventa y un por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), para los Certificados Bursátiles, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada período de intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \left[\left(\frac{TI}{36000} \right) \cdot PL \right] \cdot (VN)$$

En donde:

I	=	Intereses a pagar en la Fecha de Pago de intereses.
TI	=	Tasa de Interés Bruto Anual (expresada en porcentaje).
PL	=	Número de días efectivamente transcurridos del período.
VN o VNA	=	Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación

Para determinar el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, se utilizará la siguiente fórmula:

$$VNA = (VNA-1) - AM$$

En donde:

VNA= Valor nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

VNA-1= Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones parciales de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

AM= Monto en Pesos igual al monto de la amortización parcial de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNA / NT$$

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación al inicio del Período de Intereses respectivo.

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Título en Circulación al inicio del Período de Intereses respectivo, el cual será redondeado a 6 (seis) decimales.

NT = Número de Títulos en Circulación

Durante la vigencia de la presente Emisión la Tasa de Interés Bruto Anual no sufrirá cambios.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a la BMV (a través de los medios que ésta determine) y al Indeval, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de intereses, en pesos (Moneda Nacional), el importe de los intereses a pagar respecto de los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de Intereses respectivo, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo de Intereses y el Valor Nominal Ajustado por título.

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

Los Certificados Bursátiles no devengarán, en ningún caso, intereses moratorios.

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.

C. Destino de los Fondos

Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista serán de \$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.) que se utilizarán para (i) el 99.39% (noventa y nueve punto treinta y nueve por ciento), que corresponde al pago de la contraprestación que corresponde a BBVA Bancomer por la cesión de los Créditos Hipotecarios en términos del Contrato de Cesión y (ii) el 0.61% (cero punto sesenta y uno por ciento) que corresponde al pago de los Gastos de Emisión en términos del Contrato de Fideicomiso. El monto de recursos netos que se obtendrán de la colocación es de \$5,475'179,154.99 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones ciento setenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 99/100 M.N.).

D. Plan de Distribución

La presente Emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios por parte de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediario colocador. Con ese carácter, dicha casa de bolsa ofrecerá los Certificados Bursátiles en base a la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación correspondiente.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial el tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de inversionistas de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, o tesorerías de otros bancos.

Con la finalidad de asegurar la transparencia para el mercado, en el proceso de formación de demanda en la subasta pública de los Certificados Bursátiles, el intermediario colocador utilizará un sistema electrónico de subastas, vía Internet, a través del cual los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus posturas.

Se recomienda a los inversionistas interesados en participar en la subasta, revisar las bases generales del proceso de subasta para la adquisición de los Certificados Bursátiles, mismas que se adjuntan al presente Suplemento como Anexo 3.

El mecanismo de recepción de posturas y operación de la subasta cumplirá con las siguientes características:

1. Con un día de anticipación al día de la subasta pública de los Certificados Bursátiles, es decir, el 8 de diciembre de 2008, el Emisor enviará al público en general, vía EMISNET, para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" de la página de Internet de la BMV, la convocatoria de la subasta en la que consten las características de la misma, entre las cuales se incluirán: el horario de inicio y terminación de la recepción de posturas, la Tasa de Referencia, así como las horas que dicha subasta permanecerá abierta.
2. El sistema electrónico de subastas que se utilizará para el ingreso de posturas, funciona en una plataforma de Internet en la dirección electrónica www.sipo.com.mx (entrar al "Apartado de Colocaciones") por lo que cualquier inversionista podrá acceder a éste, previa obtención de la clave de acceso.
3. El intermediario colocador se reserva el derecho a otorgar la clave de acceso a un inversionista de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. En todo caso, una vez otorgada, la clave de acceso será responsabilidad exclusiva del inversionista al que se le haya otorgado.
4. A partir del día siguiente al que se haya convocado la subasta, el público inversionista tendrá desde las 9:00 horas y hasta las 10:00 horas para ingresar sus posturas (cierre de subasta), en el entendido que el sistema electrónico contará con un reloj el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija la terminación de la subasta.
5. La asignación del precio se hará a tasa única.

6. Los inversionistas podrán ingresar sus posturas directamente al sistema electrónico de subasta en la dirección electrónica de Internet antes mencionada (www.sipo.com.mx), entrar a "Acceso a Productos" y a "Colocaciones". Alternativamente, o en caso de que dicho sistema electrónico presente fallas irremediables, los inversionistas contarán con los siguientes medios:

- a través de la fuerza de ventas institucionales de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, con línea telefónica grabada en los siguientes teléfonos: 5621-9490, 5621-9994, 5621-9132, 5621-9735, 5621-9106, 5621-9977, 5621-9683; o
- vía telefónica en los siguientes teléfonos: 5201-2084, 5201-2770, 5201-2759, en donde se tomarán las órdenes y se les asignará un número de folio correspondiente a la operación.

De ser este el caso, durante el tiempo de Subasta se recibirían las órdenes en forma telefónica y se realizaría la concentración y orden en forma manual, para luego ser enviada al Intermediario Colocador, quien a su vez realizará el proceso de asignación de acuerdo a las reglas descritas anteriormente.

Si se diera este evento, la empresa proveedora del sistema contará con 30 (treinta) minutos adicionales para la concentración y ordenamiento de las posturas y el Intermediario Colocador con 30 (treinta) minutos adicionales para la publicación de los resultados, por lo que los Inversionistas contarán con la información de los resultados en un máximo de 3 (tres) horas terminado el proceso de Subasta.

En caso de cualquier duda relacionada con el sistema electrónico SIPO, los Inversionistas podrán contactar a los números telefónicos: 5128-2058 y terminación 66, 64, 55, y 62.

En caso de que por cualquier circunstancia, incluyendo, sin limitar, caso fortuito o fuerza mayor, los inversionistas no puedan ingresar sus posturas a través de cualquiera de los medios señalados, el Emisor podrá declarar desierta la subasta.

7. Las posturas realizadas por los inversionistas serán irrevocables (por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento). No habrá límite al número de posturas por inversionista.

8. Cada postura ingresada deberá de ser cuando menos por un importe mínimo de \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.).

9. Las posturas podrán ingresarse únicamente en términos de monto en múltiplos de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

10. Cada postura deberá componerse de: Tasa y el monto en pesos a valor nominal ó el porcentaje del monto solicitado. La tasa de cada postura de la colocación, deberá ser ingresada con dos decimales. .

11. Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas.

12. El Emisor tiene derecho de fijar la tasa de colocación de su preferencia respetando montos mínimos y máximos e igualmente tendrá el derecho de declarar desierta la colocación. Si la demanda resultara por debajo del monto mínimo establecido se declarará desierta la subasta.

13. Al finalizar el tiempo marcado en el reloj del sistema electrónico, éste, en forma automática procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas y las enviará a la terminal del intermediario colocador con toda la información relacionada a éstas (nombres de los postores, montos, tasa etc.), asimismo se informará a los inversionistas que hayan registrado

posturas sobre los montos y tasas ingresadas sin indicar los nombres de los postores (Libro Ciego Preliminar). Esta información será distribuida a los inversionistas dentro de las 2 (dos) horas siguientes al cierre de la subasta.

14. El criterio de asignación será primero por la tasa menor y después por “primeras entradas primeras asignaciones” hasta alcanzar el monto total de la Colocación. Esto quiere decir que si existen varias posturas a la tasa de asignación, se asignará o asignarán aquellas posturas que entraron primero al sistema hasta completar el monto total de la Colocación. Por lo tanto, no se hará asignación a prorrata a la tasa máxima de asignación. Una vez terminado el proceso de asignación de posturas y una vez ordenado el libro por tasa o por precio, el Emisor decidirá si: (i) aceptar el monto mínimo anunciado; (ii) definir el monto aceptado dentro de los parámetros informados, o (iii) declarar desierto el proceso.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichas asignaciones se harán a tasa única, con iguales condiciones de cobro de condiciones a los participantes.

15. Una vez que se tenga el resultado de la subasta pública, el Emisor dará a conocer el resultado de la subasta pública vía EMISNET, para su publicación en la sección “Empresas Emisoras” en el apartado “Eventos Relevantes” de la página de Internet de la BMV. Adicionalmente, a más tardar en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador publicará un Aviso de Colocación para fines informativos, en el cual se incluirán las características definitivas de la Emisión.

16. En la Fecha de Emisión, cada inversionista deberá recibir los Certificados Bursátiles que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizará 48 (cuarenta y ocho) horas posteriores al día de la subasta.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Emisor, y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El intermediario colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Hasta donde el Emisor y el intermediario colocador tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Emisor, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Adicionalmente, hasta donde el Emisor y el Intermediario colocador tienen conocimiento, ninguna persona suscribirá más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la Emisión, en lo individual o en grupo.

La actuación del Intermediario Colocador no representa ni resulta en conflicto de interés alguno respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. No se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2003.

El intermediario pretende colocar parcial o totalmente los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión entre sus partes relacionadas, quienes participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Hasta donde el Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, las personas relacionadas del Emisor a las que se refiere la Ley del Mercado de Valores en el artículo 2º, fracción XIX, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de subasta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los Certificados Bursátiles, a menos que su perfil de inversión no lo permita.

E. Gastos Relacionados con la Oferta

El Fiduciario estima que obtendrá en la Emisión, el monto total de \$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.) monto del cual se deducirán los gastos relacionados con la Emisión, que ascienden a aproximadamente \$33'834,945.01 (treinta y tres millones ochocientos treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco Pesos 01/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$5,475'179,154.99 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones ciento setenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 99/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la Emisión contemplada en el presente Suplemento se desglosan de la siguiente manera:

Intermediación y Colocación*	\$28'509,147.97	(veintiocho millones quinientos nueve mil ciento cuarenta y siete Pesos 97/100 M.N.)
Inscripción en el Registro Nacional de Valores	\$1,621'246.56	(Un millón seiscientos veintiún mil doscientos cuarenta y seis Pesos 56/100 M.N.)
Fiduciario*	\$345,000.00	(Trescientos cuarenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.)
Inscripción de Valores en la BMV*	\$317,822.48	(trescientos diecisiete mil ochocientos veintidós Pesos 48/100 M.N.)
Representante Común*	\$80,500.00	(Ochenta mil quinientos Pesos 00/100 M.N.)
Asesores Legales*	\$1,150,000.00	(Un millón ciento cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.)
Estudio y Trámite de la Solicitud	\$14,228.00	(catorce mil doscientos veintiocho Pesos 00/100 M.N.)
Agencias Calificadoras*	\$1,500,000.00	(Un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.)
Auditores Externos*	\$297,000.00	(Doscientos noventa y siete mil Pesos 00/100 M.N.)
Total de Gastos Relacionados con la Oferta:	\$33'834,945.01	(treinta y tres millones ochocientos treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco Pesos 01/100 M.N.)

* Montos incluyen el IVA correspondiente.

F. Funciones del Representante Común

(a) El representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el Título que documente cada Emisión de Certificados Bursátiles habrá aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley del Mercado de Valores, en las Disposiciones, así como en el Título que documente cada Emisión y que se reproduzcan en este Suplemento.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión correspondiente, según sea autorizado por la CNBV, conforme al Título que documente dicha Emisión;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez hecho lo anterior, firmar como representante común en el Título que documente dicha Emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con el Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, e informar a la CNBV, a la BMV y al Indeval, sobre el pago de los intereses conforme al Título que documente dicha Emisión;
- (8) actuar como intermediario frente al Fiduciario, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) previa instrucción por escrito del Fiduciario, del Fideicomitente o de los Tenedores que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles correspondientes a dicha Emisión que se encuentren en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores cuyo Orden del Día incluya un punto relativo a la ratificación y/o designación de un nuevo representante común, en caso de que ocurra un cambio sustancial en la situación del Representante Común y/o cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cambios sustanciales en la administración del Representante Común; (ii) cambios sustanciales de los accionistas que tengan el control corporativo del Representante Común; (iii) cambios sustanciales de la distribución del capital social del Representante Común; (iv) cambios sustanciales en decremento de la situación económica o financiera del Representante Común, y/o (v) revocación de la autorización para actuar como intermediario financiero.
- (10) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, y demás circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y

- (11) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- (c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documente cada Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.
- (d) El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.
- (e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).
- (f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

G. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento:

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

Ricardo Calderón Arroyo
Luis Fernando Turcott Ríos

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer

José Arturo Sedas Valencia
Mauricio Llaguno Velasco
Ricardo Larrañaga Romandía
Jaime Carreño Villafaña

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

Luis de la Peña González
Ángel Espinosa García
Jorge Ricardo Cano Swain
Alejandra González Canto
Nayeeli R. Díaz Barrios

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

Claudia Beatriz Zermeño Inclán

Galicia y Robles, S.C.

Rafael Robles Miaja
Pablo Aguilar Albo

Moody's México, S.A. de C.V.

Karen Ramallo-Rodriguez

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

Sergio Figueroa Sanz

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

Paloma Silva de Anzorena

Bladestone Financial LLC

Oscar Barajas Salas

Relación con los inversionistas

Los señores Jaime Gustavo Carreño Villafaña, Ricardo Larrañaga Romandía, Mauricio Llaguno Velasco estarán a cargo de las relaciones con los Tenedores y podrán ser localizados en las oficinas de BBVA Bancomer ubicadas en Av. Universidad No. 1200, Col. Xoco, C.P. 03339, México, D.F. o a los teléfonos 5621-02-07, 5621-47-18 y 5621-58-73.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Fiduciario Emisor.

III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

A) Descripción General

El propósito de la presente Emisión es llevar a cabo la bursatilización de los Créditos Hipotecarios (créditos hipotecarios originados y administrados por BBVA Bancomer) mediante (i) la enajenación de los mismos, a través del Contrato de Cesión, al Fideicomiso constituido con el Fiduciario y, (ii) la posterior oferta pública, por parte del Fideicomiso de 55'090,141 (cincuenta y cinco millones noventa mil ciento cuarenta y uno) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, para colocar una oferta total de \$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien Pesos 00/100 M.N.). Los Certificados Bursátiles serán de los instrumentos conocidos como "BORHIs", de conformidad con los lineamientos establecidos por la SHF.

Derivado de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se constituirá principalmente por medio del Contrato de Cesión, por el cual BBVA Bancomer enajenará en favor del Fideicomiso los Créditos Hipotecarios a cambio de una Contraprestación que el propio Fiduciario pagará con los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles

Asimismo, el Fiduciario emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente. La Constancia no es título de crédito y sólo acreditará a su(s) tenedor(es) como titular(es) de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones respectivas y el Remanente. BBVA Bancomer podrá dividir y transmitir dicha Constancia, en el entendido que BBVA Bancomer deberá mantener como mínimo, durante toda la vigencia de la Emisión, un monto equivalente al 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles en la fecha en que lleve a cabo la cesión y división de las constancias.

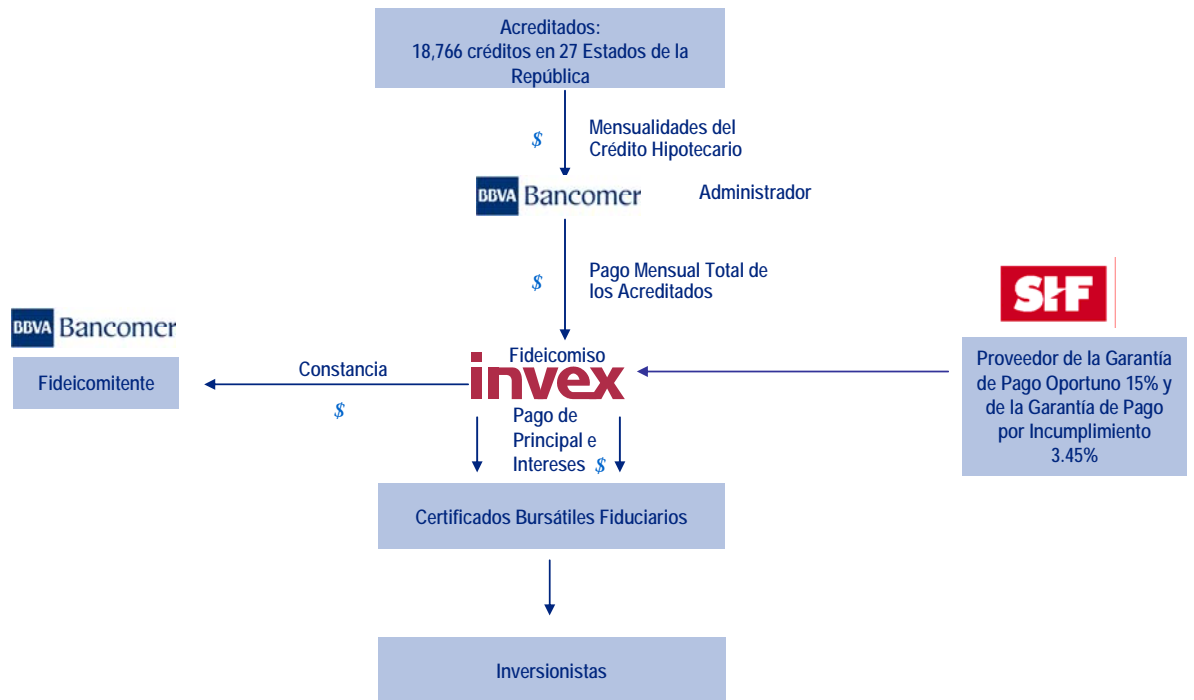
El Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles y los recursos obtenidos de dicha colocación servirán para (i) cubrir la Contraprestación a ser pagada por el Fiduciario a BBVA Bancomer como contraprestación por la cesión (enajenación) de los Créditos Hipotecarios, y (ii) pagar los Gastos de Emisión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio de Fideicomiso consistirá principalmente de los Créditos Hipotecarios.

BBVA Bancomer fungirá como Administrador y será responsable de la administración y de la cobranza de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración. También será responsabilidad del Administrador cobrar el principal y los accesorios de todos los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar el monto recibido a las cuentas del Fideicomiso. Así mismo será el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con el depósito, transferencia o distribución de los fondos del fideicomiso, así como las autorizaciones previas necesarias.

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

Los Créditos Hipotecarios reúnen ciertos criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión. Llegado el caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios resulte ser un Crédito No Elegible conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión, BBVA Bancomer estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con dichos criterios de elegibilidad (o a sustituirlo por una cantidad en efectivo equivalente al saldo insoluto de dicho crédito).

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:



1. Descripción de los Créditos Hipotecarios

1.1 Los Créditos Hipotecarios

La información que se incluye en este Suplemento relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información correspondiente a los créditos hipotecarios que BBVA Bancomer cederá al Fideicomiso. Dicha información se preparó con base en la información disponible al 31 de octubre de 2008 (la Fecha de Corte), salvo que se indique lo contrario. 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 Créditos Hipotecarios son contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el Inmueble respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido originados por BBVA Bancomer y éste continuará con la administración y cobranza de los mismos conforme al Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios están denominados en Pesos a tasa fija.

Los Créditos Hipotecarios con tasa fija tienen las siguientes características:

- Plazo máximo de 25 años;
- Tasa fija durante la vida de la Hipoteca;
- LTV máximo de 90% (noventa por ciento) al momento de la originación y al 95% (noventa y cinco por ciento) únicamente bajo el esquema de Apoyo Infonavit, Cofinanciamiento Fovissste, Cofinanciamiento Infonavit;
- Cuenta con un esquema de amortización de principal (*amortizing principal balance*); y

- Los pagos se realizan mensualmente.

(i) Resumen

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso tienen las siguientes características a la Fecha de Corte:

Resumen Informacion del Colateral		MXP
Fecha de Corte:		31-Oct-08
Número de Créditos:		18,766
Saldo Total Actual:		5,823,482,176
Valor Promedio de la Propiedad		528,112
Saldo Promedio Actual:		310,321
Saldo Mínimo Actual:		35,019
Saldo Máximo Actual:		2,852,215
Saldo Total Original:		6,701,986,221
Saldo Mínimo Original:		56,981
Saldo Máximo Original:		3,440,000
Tasa de Interés Promedio Pond. Actual:		12.19%
Plazo Promedio Pond. Original: Meses		201
Plazo Promedio Pond. Restante: Meses		172
Antigüedad Promedio: Meses		28
LTV Promedio Pond. Original:		72.65%
LTV Promedio Pond. Original Combinado:		79.51%
LTV Promedio Pond. Actual:		65.48%
LTV Promedio Pond. Actual Combinado:		72.34%
Garantía de Pago por Incumplimiento:		3.45%
PTI Promedio Pond. Actual:		19.15%
Créditos al Corriente:		100%
Número de Créditos que cuentan con la Garantía de Pago por Incumplimiento		6,508
Entidades con Mayor Presencia		
Jalisco		9.77%
Estado de México		8.44%
Distrito Federal		7.82%
Nuevo León		7.14%
Coahuila		5.87%

(ii) Estratificación del Portafolio de Créditos Hipotecarios

1. Créditos Hipotecarios agrupados por Balance Actual

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual		Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
			Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual									
0.00 - 100,000.00	629	3.35	48,049,648	0.83	76,391	215,624	11.92	157	127	47.24	61.69	35.18	13.52
100,000.00 - 200,000.00	4,225	22.51	682,713,747	11.72	161,589	206,956	12.06	187	159	53.76	68.75	59.59	14.82
200,000.00 - 300,000.00	6,894	36.74	1,719,908,075	29.53	249,479	280,403	12.18	202	175	66.30	77.23	71.20	17.60
300,000.00 - 400,000.00	3,591	19.14	1,230,144,016	21.12	342,563	382,503	12.24	206	178	74.86	82.04	75.49	20.48
400,000.00 - 500,000.00	1,257	6.70	558,952,717	9.60	444,672	495,096	12.30	206	176	80.83	82.35	75.13	20.85
500,000.00 - 600,000.00	824	4.39	450,269,865	7.73	546,444	611,727	12.25	207	176	84.11	84.75	76.98	21.12
600,000.00 - 700,000.00	499	2.66	322,669,799	5.54	646,633	717,902	12.25	204	173	85.17	85.66	78.16	21.43
700,000.00 - 800,000.00	298	1.59	221,880,085	3.81	744,564	826,734	12.15	199	168	85.10	85.32	77.61	21.75
800,000.00 - 900,000.00	185	0.99	156,995,819	2.70	848,526	943,883	12.14	197	166	82.89	83.10	76.02	21.66
900,000.00 - 1,000,000.00	116	0.62	109,768,865	1.89	946,283	1,075,548	12.22	197	166	83.02	83.02	75.22	21.08
1,000,000.00 - 1,100,000.00	82	0.44	85,646,631	1.47	1,044,471	1,141,836	12.08	195	166	85.58	85.58	78.80	21.53
1,100,000.00 - 1,200,000.00	44	0.23	50,414,718	0.87	1,145,789	1,250,704	12.22	199	170	84.08	84.08	77.64	20.94
1,200,000.00 - 1,300,000.00	39	0.21	48,786,396	0.84	1,250,420	1,432,747	12.17	188	159	80.51	80.51	72.66	20.29
1,300,000.00 - 1,400,000.00	24	0.13	32,732,379	0.56	1,363,949	1,501,724	12.19	189	159	81.29	81.29	74.61	19.79
1,400,000.00 - 1,500,000.00	18	0.10	26,959,598	0.45	1,447,755	1,604,983	11.98	173	147	79.70	79.70	72.66	16.39
>	41	0.22	78,509,819	1.35	1,914,674	2,084,568	12.05	192	160	79.43	79.43	73.26	21.31
Total / Promedio Pond:	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

2. Créditos Hipotecarios agrupados por Balance Original

Balance Original														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Pond. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0.00 -	100,000.00	117	0.62	5,275,230	0.16	79,275	88,747	11.94	171	146	29.91	56.64	53.74	7.32
100,000.00 -	200,000.00	2,913	15.52	434,948,742	7.46	149,107	168,170	12.06	191	166	48.67	66.56	62.30	13.67
200,000.00 -	300,000.00	6,712	35.77	1,520,533,373	28.11	226,540	252,594	12.16	204	177	64.04	78.09	70.94	17.06
300,000.00 -	400,000.00	4,356	23.21	1,332,209,193	22.88	305,833	344,298	12.18	203	175	72.39	81.24	75.03	19.89
400,000.00 -	500,000.00	1,705	9.09	645,211,591	11.08	378,423	446,501	12.31	204	173	79.31	81.20	72.34	20.83
500,000.00 -	600,000.00	1,000	5.33	461,970,950	7.93	461,971	550,765	12.35	205	173	81.71	82.41	73.01	20.49
600,000.00 -	700,000.00	689	3.67	372,307,100	6.39	540,359	645,296	12.24	205	173	85.21	85.69	76.07	21.61
700,000.00 -	800,000.00	416	2.22	293,941,071	4.53	634,233	750,161	12.24	204	172	85.11	85.32	76.67	21.26
800,000.00 -	900,000.00	279	1.49	196,043,227	3.37	702,664	846,738	12.12	193	161	84.30	84.48	74.31	21.40
900,000.00 -	1,000,000.00	189	1.01	153,248,318	2.63	810,838	951,104	12.13	192	161	82.80	82.82	73.81	21.15
1,000,000.00 -	1,100,000.00	115	0.61	102,722,254	1.76	893,237	1,052,596	12.20	199	168	83.08	83.08	73.87	22.21
1,100,000.00 -	1,200,000.00	85	0.45	82,736,800	1.42	973,374	1,135,261	12.11	191	160	85.06	85.06	74.53	21.73
1,200,000.00 -	1,300,000.00	46	0.25	50,944,917	0.87	1,105,305	1,248,559	12.14	195	165	84.86	84.86	76.46	20.62
1,300,000.00 -	1,400,000.00	32	0.17	33,628,656	0.58	1,050,896	1,348,451	12.12	181	155	79.79	79.79	69.79	21.99
1,400,000.00 -	1,500,000.00	36	0.19	41,592,308	0.71	1,155,342	1,476,315	12.14	165	133	76.55	76.55	65.21	18.26
>	1,500,000.00	76	0.41	122,969,346	2.11	1,618,018	1,958,534	12.00	182	151	79.73	79.73	70.12	19.90
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

3. Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Pond. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0.00 -	11.00	12	0.06	3,850,365	0.07	320,864	459,301	10.54	160	127	77.61	79.08	63.85	24.08
11.00 -	12.00	9,071	48.34	2,739,239,965	47.04	301,978	357,499	11.89	162	134	70.06	76.94	68.36	18.56
12.00 -	13.00	8,936	47.82	2,819,793,382	48.42	315,553	350,434	12.51	238	209	74.67	82.04	76.67	19.74
13.00 -	14.00	455	2.43	136,989,739	2.35	301,076	366,382	13.74	217	173	76.01	78.31	68.99	18.57
14.00 -	15.00	251	1.34	110,520,069	1.90	440,319	543,844	14.32	221	179	80.03	80.14	69.65	19.14
>	15.00	41	0.22	13,098,657	0.23	319,479	461,343	15.41	186	129	81.62	81.62	61.37	18.63
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

4. Créditos Hipotecarios agrupados por Plazo Original

Plazo Original														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Pond. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0 -	60	328	1.75	56,253,462	1	171,504	230,936	11.27	60	36	57.03	64.33	43.50	18.96
60 -	120	1,859	9.91	464,101,916	8	249,651	337,767	11.58	111	85	65.64	72.67	59.06	17.56
120 -	180	5,845	31.15	1,911,125,123	33	326,968	377,607	11.80	172	143	71.87	78.39	70.46	18.79
180 -	240	9,061	48.28	2,868,086,102	49	316,531	351,858	12.50	230	199	74.55	81.46	75.76	19.46
>	240	1,673	8.92	523,915,574	9	313,159	348,671	12.54	241	219	73.02	80.65	75.35	20.21
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

5. Créditos Hipotecarios agrupados por Plazo Remanente

Plazo Remanente														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Pond. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0 -	60	612	3.28	124,483,593	2	203,405	355,565	11.39	64	40	60.60	65.26	43.70	17.99
60 -	120	2,472	13.17	677,132,029	12	273,921	349,755	11.69	122	96	66.05	71.84	60.03	17.69
120 -	180	6,633	35.35	2,128,557,057	37	320,904	366,865	11.84	180	152	72.23	79.14	71.69	18.84
180 -	240	9,029	48.11	2,889,522,831	50	320,027	352,301	12.60	240	210	75.03	82.20	76.96	19.77
>	240	20	0.11	3,796,666	0	189,333	271,955	12.55	300	251	78.36	79.36	59.95	18.38
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

6. Créditos Hipotecarios agrupados por Antigüedad del Crédito

Antigüedad del Crédito (meses)														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Pond. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0 -	10	389	2.07	105,424,381	2	271,014	287,289	12.21	192	183	66.27	77.25	74.66	18.40
10 -	20	4,727	25.19	1,425,284,317	24	301,520	326,291	12.06	194	177	68.04	77.55	73.73	18.88
20 -	30	5,772	30.76	1,732,224,334	30	300,108	336,172	12.10	198	172	71.24	79.52	73.70	18.96
30 -	40	5,210	27.76	1,685,151,626	29	323,446	376,942	12.14	206	170	76.14	81.70	73.26	19.23
40 -	50	2,249	11.98	748,946,140	13	332,968	423,556	12.54	210	166	77.20	79.22	66.64	19.93
>	50	419	2.23	126,551,378	2	302,032	455,404	13.54	210	156	76.03	76.03	57.72	19.48
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

7. Créditos Hipotecarios agrupados por LTV Actual

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	LTV Actual		Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
					Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)								
0.00 -	10.00	91	0.49	7,090,385	0.12	77,916	465,825	12.00	136	100	45.24	46.62	9.31	16.82
10.00 -	20.00	425	2.27	48,352,413	0.83	113,770	321,388	12.02	152	120	44.22	49.11	21.10	16.02
20.00 -	30.00	881	4.70	138,880,365	2.39	157,639	291,318	11.95	154	124	46.83	54.45	33.30	15.19
30.00 -	40.00	1,580	8.42	302,403,939	5.19	191,395	263,452	12.00	169	140	48.76	58.27	45.08	15.08
40.00 -	50.00	2,670	14.23	596,296,612	10.24	223,332	265,602	12.05	185	157	54.01	65.19	56.67	14.59
50.00 -	60.00	3,637	19.38	968,773,984	15.64	266,366	297,756	12.11	196	168	61.43	73.09	66.54	16.55
60.00 -	70.00	3,679	19.61	1,169,317,369	20.08	317,836	347,520	12.18	203	175	71.27	82.20	76.13	20.32
70.00 -	80.00	2,564	13.66	1,076,394,000	18.48	419,810	458,693	12.25	206	176	81.78	86.16	79.23	21.54
80.00 -	90.00	3,122	16.64	1,451,395,235	24.92	464,893	492,098	12.32	217	187	89.70	89.91	85.00	21.21
>	90.00	117	0.62	64,577,873	1.11	551,948	573,165	12.43	235	210	94.90	94.90	91.40	22.87
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

8. Créditos Hipotecarios agrupados por LTV Original

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	LTV Original		Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
					Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)								
0.00 -	20.00	29	0.16	6,259,226	0.11	215,835	265,389	11.77	149	124	17.20	18.80	16.31	12.42
20.00 -	30.00	276	1.47	38,427,768	0.66	139,231	181,732	11.87	155	132	26.29	36.95	32.67	12.17
30.00 -	40.00	896	4.78	145,309,530	2.50	162,176	197,327	11.94	169	144	35.70	47.76	43.00	12.76
40.00 -	50.00	2,021	10.77	387,420,503	6.65	191,697	225,171	12.04	185	159	45.71	58.16	53.04	13.61
50.00 -	60.00	3,584	19.10	848,293,160	14.57	236,689	273,499	12.04	191	165	55.43	67.79	62.23	14.97
60.00 -	70.00	3,669	19.55	1,020,140,194	17.52	278,043	317,642	12.18	202	174	65.38	77.69	71.90	16.89
70.00 -	80.00	3,009	16.03	1,053,913,623	18.10	350,254	400,583	12.21	203	175	74.92	83.40	76.38	21.55
80.00 -	90.00	4,542	24.20	1,962,264,259	33.70	432,026	492,133	12.31	208	177	87.79	88.18	79.88	20.86
>	90.00	740	3.94	361,453,924	6.21	488,451	575,653	12.23	212	178	94.48	94.49	82.27	22.50
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

9. Créditos Hipotecarios agrupados por LTV Actual Combinado

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	LTV Actual Combinado		Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
					Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)								
0.00 -	10.00	80	0.43	6,529,446	0.11	81,618	492,822	12.01	132	96	45.42	45.43	7.88	17.13
10.00 -	20.00	232	1.24	33,231,252	0.57	143,238	423,527	12.11	150	115	45.15	45.29	16.00	17.22
20.00 -	30.00	457	2.44	87,006,617	1.49	190,386	408,678	12.04	154	120	51.77	52.64	25.53	17.32
30.00 -	40.00	809	4.31	171,462,553	2.94	211,944	341,144	12.04	161	129	52.42	54.62	35.49	17.65
40.00 -	50.00	1,246	6.64	285,461,224	4.90	229,102	308,724	12.03	170	139	55.10	59.31	48.38	16.63
50.00 -	60.00	2,185	11.64	539,418,144	9.26	246,873	296,397	12.08	182	152	58.74	65.27	55.39	15.34
60.00 -	70.00	3,179	16.94	892,415,025	15.32	280,722	316,817	12.11	192	162	64.46	72.61	65.23	16.89
70.00 -	80.00	4,072	21.70	1,366,989,100	23.47	335,705	367,412	12.17	201	171	73.92	81.82	75.26	19.50
80.00 -	90.00	6,038	32.18	2,266,311,394	38.92	375,341	395,239	12.29	216	188	82.63	89.11	84.93	20.99
>	90.00	468	2.49	174,657,422	3.00	373,200	383,621	12.38	230	210	83.35	93.89	91.57	22.66
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

10. Créditos Hipotecarios agrupados por LTV Original Combinado

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	LTV Original Combinado		Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
					Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)								
0.00 -	20.00	23	0.12	5,646,990	0.10	245,621	307,174	11.70	143	117	17.32	17.32	14.62	12.92
20.00 -	30.00	93	0.50	17,655,028	0.30	189,839	279,082	11.90	149	121	25.12	25.51	19.81	15.33
30.00 -	40.00	280	1.49	61,635,031	1.06	220,125	289,329	11.90	155	127	34.35	36.72	29.54	16.26
40.00 -	50.00	714	3.81	152,599,481	2.62	213,725	272,082	11.98	167	140	42.48	45.75	38.80	16.35
50.00 -	60.00	1,527	8.14	344,468,592	5.92	225,585	278,519	12.01	178	151	49.87	55.83	48.73	14.83
60.00 -	70.00	2,919	15.56	707,285,046	12.15	242,304	288,041	12.11	190	162	56.89	65.65	58.74	15.04
70.00 -	80.00	3,654	19.47	1,062,897,470	18.25	290,886	336,450	12.15	197	168	66.30	75.69	68.72	18.27
80.00 -	90.00	8,095	43.14	2,891,743,891	49.66	357,226	400,615	12.26	208	179	81.43	87.46	80.41	20.58
>	90.00	1,461	7.79	579,550,646	9.95	396,881	448,365	12.22	213	185	87.32	93.66	84.89	22.40
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

11. Créditos Hipotecarios agrupados por Pago Mensual a Ingresos

Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Payment to Income		Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
					Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)								
0.00 -	5.00	500	2.66	120,345,713	2.07	240,691	299,377	12.14	195	154	62.03	68.13	59.42	3.81
5.00 -	10.00	2,692	14.35	640,833,139	11.00	238,051	275,423	12.09	192	165	60.93	70.56	64.24	7.81
10.00 -	15.00	3,914	20.86	1,068,319,641	18.35	272,948	311,966	12.16	198	170	67.08	76.43	69.86	12.60
15.00 -	20.00	4,149	22.11	1,281,930,987	22.01	308,973	353,637	12.22	202	173	72.59	80.29	73.40	17.58
20.00 -	25.00	3,757	20.02	1,294,913,104	22.06	342,005	395,290	12.22	204	174	77.22	82.82	75.02	22.45
25.00 -	30.00	2,509	13.37	951,363,930	16.34	379,181	436,873	12.24	204	174	79.36	83.53	75.69	27.33
>	30.00	1,245	6.63	475,775,662	8.17	382,149	434,836	12.17	206	179	78.09	82.34	75.31	31.94
Total / Promedio Pond:		18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

12. Créditos Hipotecarios agrupados por Ingresos de los Deudores

Ingreso del Acreditado															
Rango	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)		
0	-	10,000	524	2.79	97,581,628	1.68	186,224	200,387	12.30	220	195	63.58	75.52	72.12	29.37
10,000	-	20,000	6,582	35.07	1,572,274,708	27.00	238,875	284,124	12.22	211	183	69.19	80.43	75.23	23.26
20,000	-	30,000	5,450	29.04	1,573,423,381	27.02	288,702	328,250	12.20	204	175	71.30	79.36	72.73	19.42
30,000	-	40,000	2,670	14.23	920,129,326	15.80	344,618	400,155	12.22	202	172	74.22	79.45	71.65	18.11
40,000	-	50,000	1,371	7.31	534,974,860	9.19	390,208	458,704	12.17	195	165	75.80	79.53	71.08	16.93
50,000	-	60,000	719	3.83	309,741,419	5.32	430,795	518,149	12.17	194	163	76.67	79.25	70.06	15.96
60,000	-	70,000	433	2.31	213,910,162	3.67	494,019	580,887	12.14	193	163	79.45	81.37	72.55	15.53
70,000	-	80,000	288	1.54	142,876,637	2.45	496,089	591,421	12.13	189	159	78.04	79.75	70.28	15.80
80,000	-	90,000	166	0.89	93,834,660	1.61	565,269	678,363	11.97	180	150	77.52	78.53	69.20	15.03
90,000	-	100,000	116	0.62	74,906,218	1.29	645,743	811,759	12.14	177	147	76.13	76.64	65.87	15.66
>	-	100,000	447	2.38	289,829,178	4.98	648,387	830,365	12.07	167	137	76.63	76.78	65.15	10.26
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15		

13. Créditos Hipotecarios agrupados por Edad del Acreditado

Edad del Acreditado															
Edad del Acreditado	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)		
0	-	20	10	0.05	5,041,957	0	504,196	541,886	12.21	190	162	87.60	87.60	81.66	25.10
20	-	30	3,211	17.11	1,073,552,741	18	334,336	379,749	12.26	209	178	78.19	84.16	76.76	22.05
30	-	40	7,001	37.31	2,227,528,963	38	318,173	365,302	12.24	206	176	73.36	80.95	73.85	19.65
40	-	50	5,077	27.05	1,470,669,937	25	289,673	332,538	12.19	201	174	69.52	76.99	70.28	17.56
50	-	60	2,938	15.66	864,920,091	15	294,391	346,208	12.07	187	160	69.41	75.42	67.92	17.13
>	-	60	528	2.82	181,768,489	3	343,608	405,028	11.87	158	132	71.72	74.08	65.18	18.13
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15		

14. Créditos Hipotecarios agrupados por Estado Civil del Acreditado

Estado Civil													
Estado Civil	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
Casado	11,056	58.92	3,439,132,732	59.06	311,065	353,951	12.17	201	172	71.85	79.23	72.45	18.18
Soltero	7,710	41.09	2,384,349,445	40.94	309,254	361,699	12.22	201	171	73.82	79.93	72.19	20.54
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

15. Créditos Hipotecarios agrupados por Tipo de Economía

Tipo de Economía													
Tipo de Economía	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
Formal	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

16. Créditos Hipotecarios agrupados por Género del Acreditado

Genero del Acreditado													
Genero	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
Femenino	6,275	33.44	1,953,245,101	33.54	311,274	355,382	12.21	204	175	73.61	80.23	73.42	20.65
Masculino	12,491	66.56	3,870,237,075	66.46	309,047	358,015	12.18	199	170	72.17	79.15	71.80	18.39
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

17. Créditos Hipotecarios agrupados por Valor de Avalúo

Valor de la Propiedad															
Rango	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)		
200,000	-	200,000	2	0.01	256,929	0	128,465	162,500	11.62	124	100	87.02	87.02	70.23	8.70
200,000	-	300,000	1,578	8.41	287,040,166	5	181,901	200,973	12.23	205	177	76.74	84.84	78.82	18.52
300,000	-	400,000	4,486	23.91	941,934,852	16	209,972	231,777	12.25	209	180	69.52	81.69	76.31	18.74
400,000	-	500,000	5,136	27.37	1,342,107,936	23	261,314	294,177	12.20	206	177	68.56	79.41	73.29	18.02
500,000	-	600,000	3,599	19.18	1,100,349,633	19	305,738	344,410	12.11	198	173	68.63	77.60	71.55	18.07
600,000	-	700,000	1,308	6.97	545,573,720	9	417,105	489,289	12.32	206	175	79.60	81.25	72.33	20.49
700,000	-	800,000	806	4.30	369,715,092	6	458,704	545,934	12.26	201	170	78.30	79.15	70.25	20.64
800,000	-	900,000	594	3.17	296,483,790	5	499,097	612,342	12.23	199	167	78.82	79.76	69.67	20.98
900,000	-	1,000,000	349	1.86	203,112,093	3	581,983	689,560	12.14	194	163	78.69	79.57	70.70	21.72
1,000,000	-	1,100,000	205	1.09	134,218,935	2	654,727	788,881	12.06	189	159	80.64	80.84	71.34	21.11
1,100,000	-	1,200,000	141	0.75	100,662,356	2	713,917	850,885	12.21	193	163	80.21	80.23	71.67	20.64
1,200,000	-	1,300,000	138	0.74	102,115,764	2	739,969	915,957	12.08	183	151	79.44	79.63	68.82	21.10
1,300,000	-	1,400,000	94	0.50	76,298,325	1	811,684	881,605	12.16	190	160	79.49	79.49	69.75	20.30
1,400,000	-	1,500,000	62	0.33	53,562,269	1	863,908	1,031,516	12.10	192	160	77.45	77.45	68.54	21.41
>	-	1,500,000	268	1.43	270,070,316	5	1,007,725	1,289,637	12.03	173	143	70.71	70.71	60.75	19.52
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15		

18. Créditos Hipotecarios agrupados por entidad geográfica en el que se ubica el inmueble sobre el que se estableció la garantía hipotecaria

Estado													
Estado	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
AG	560	2.98	158,521,432	2.72	283,074	327,890	12.12	192	162	71.24	78.22	70.87	18.64
BN	339	1.81	126,229,119	2.17	372,357	426,728	12.18	198	172	72.81	77.64	70.79	19.73
BS	251	1.34	136,149,155	2.34	542,427	604,405	12.21	206	178	79.47	81.52	75.07	20.31
CA	302	1.61	92,132,252	1.58	305,074	356,549	12.30	210	179	75.53	81.39	73.43	18.83
CH	644	3.43	193,862,436	3.33	301,029	353,247	12.18	201	169	69.75	77.69	70.05	18.73
CL	221	1.18	52,893,088	0.91	239,335	280,988	12.08	192	164	71.02	78.40	70.33	18.03
CO	1,209	6.44	342,016,054	5.87	282,892	323,611	12.09	194	164	70.08	80.00	72.74	17.87
CS	528	2.81	163,237,688	2.80	309,162	339,818	12.27	214	188	74.78	80.99	75.91	19.13
DF	1,400	7.46	455,573,877	7.82	325,410	386,846	12.18	199	170	68.42	76.00	68.40	18.19
DU	172	0.92	47,489,170	0.82	276,100	315,924	12.27	198	166	74.59	80.08	72.20	18.73
EM	1,495	7.97	491,386,696	8.44	328,687	381,033	12.22	200	168	74.34	80.75	72.84	19.96
GO	637	3.39	177,289,644	3.04	278,320	321,972	12.31	212	181	68.22	76.76	70.06	16.64
GU	651	3.47	219,107,045	3.76	336,570	383,611	12.26	207	179	75.66	80.71	73.78	19.24
HI	396	2.11	100,886,324	1.73	254,763	283,224	12.14	197	172	70.19	81.00	75.44	19.60
JA	1,665	8.87	569,146,010	9.77	341,829	404,160	12.17	199	168	74.58	79.55	71.08	20.53
MI	950	5.06	225,258,799	3.87	237,115	270,927	12.15	194	168	71.10	79.49	72.87	19.29
NA	434	2.31	129,539,305	2.22	298,478	339,905	12.32	208	182	70.23	78.08	71.85	18.45
NL	1,252	6.67	415,565,225	7.14	331,921	383,759	12.01	185	158	72.25	78.98	71.28	19.54
OA	199	1.06	54,679,033	0.94	274,769	306,517	12.36	211	181	75.88	82.61	76.39	18.50
OU	1,221	6.51	324,343,665	5.57	265,638	307,903	12.16	197	168	70.20	79.45	71.86	18.99
QR	606	3.23	241,825,958	4.15	399,053	436,705	12.42	223	197	79.18	82.88	77.66	19.60
QU	718	3.83	224,843,185	3.86	313,152	354,726	12.30	212	183	72.45	79.84	73.14	18.48
SI	481	2.56	158,006,493	2.71	328,496	384,415	12.19	198	166	73.15	77.65	69.73	18.76
SL	797	4.25	233,239,391	4.01	292,647	326,423	12.25	210	183	73.47	80.78	75.09	19.51
SO	409	2.18	127,844,317	2.20	312,578	359,835	12.15	197	166	74.62	79.58	71.71	18.14
TM	752	4.01	219,933,638	3.78	292,465	327,061	12.14	203	176	71.37	81.10	75.25	18.16
YU	477	2.54	142,483,177	2.45	298,707	347,911	12.10	194	165	73.86	79.77	71.68	18.05
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

19. Créditos Hipotecarios agrupados por Morosidad

Morosidad 30x														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0.00 -	0.00	18,421	98.16	5,692,851,978	97.76	309,041	355,862	12.19	201	172	72.52	79.44	72.27	19.14
0.00 -	1.00	241	1.28	87,561,280	1.50	363,325	406,868	12.39	211	180	77.97	82.62	75.43	19.12
1.00 -	2.00	78	0.42	32,363,024	0.56	414,911	472,660	12.36	207	176	79.51	82.07	74.77	19.75
2.00 -	3.00	26	0.14	10,705,895	0.18	611,765	651,246	12.69	223	188	82.46	84.48	77.75	19.38
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15	

Morosidad 60x														
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)	
0.00 -	0.00	18,747	99.90	5,816,877,359	99.89	310,283	357,108	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15
0.00 -	1.00	19	0.10	6,604,818	0.11	347,622	393,469	12.66	219	188	78.34	81.85	75.48	20.04
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15	

Morosidad 90x															
Rango	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)		
All	0.00	0.00	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15		

20. Créditos Hipotecarios agrupados por Apoyo Infonavit

Apoyo Infonavit													
Apoyo Infonavit	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
No	16,795	89.50	4,968,475,177	85.32	295,831	335,556	12.18	201	173	70.76	78.80	72.65	18.61
Si	1,971	10.50	855,007,000	14.68	433,794	541,002	12.25	203	167	83.66	83.66	70.53	22.28
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

21. Créditos Hipotecarios agrupados por Tipo de Producto

Tipo de Producto													
Tipo de Producto	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
Tradicional	6,092	32.46	2,447,440,542	42.03	401,747	471,039	12.26	199	168	80.14	80.14	72.06	19.95
Apoyo Infonavit	1,971	10.50	855,007,000	14.68	433,794	541,002	12.25	203	167	83.66	83.66	70.53	22.28
Cofinanciamiento Fovissste	1,758	9.37	409,693,972	7.04	233,045	249,030	12.14	203	187	61.46	79.66	76.69	19.04
Cofinanciamiento Infonavit	8,945	47.67	2,111,340,662	36.26	236,036	260,291	12.09	202	176	61.69	77.08	72.55	16.96
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

22. Créditos Hipotecarios agrupados por Esquema de Cofinanciamiento

Esquema de Cofinanciamiento													
Cofinanciamiento	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
No	8,063	42.97	3,302,447,542	56.71	409,580	488,142	12.26	200	167	81.05	81.05	71.67	20.56
Si	10,703	57.03	2,521,034,634	43.29	235,545	258,442	12.10	202	178	61.66	77.50	73.23	17.30
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

23. Créditos Hipotecarios agrupados por Nivel Educativo

Nivel Educativo													
Nivel Educativo	Número de Créditos	% del Número Total de Créditos	Balance Actual (Pesos)	% del Saldo Total Actual	Saldo Promedio Actual (Pesos)	Saldo Promedio Original (Pesos)	Tasa de Interés Prom. Pond. (%)	Plazo Prom. Original (meses)	Plazo Prom. Remanente (meses)	LTV Prom. Pond. Original (%)	LTV Prom. Pond. Original Combinado (%)	LTV Prom. Pond. Actual Combinado (%)	PTI Prom. Pond. (%)
Escuela Técnica	752	4.01	212,825,830	3.66	283,013	323,859	12.32	214	180	74.65	81.54	74.27	19.72
Estudios de Postgrado	2,256	12.02	749,560,467	12.87	332,252	398,287	12.13	193	163	71.94	77.90	69.26	18.42
Ninguna	220	1.17	63,715,452	1.09	289,616	325,559	12.04	196	173	68.07	77.08	71.68	17.76
Preparatoria/CCH	2,976	15.86	898,134,548	15.42	301,793	336,745	12.22	204	177	73.34	80.28	74.44	19.87
Primaria	198	1.06	56,709,539	0.97	286,412	325,717	12.41	204	175	74.66	78.93	72.55	19.64
Secundaria	734	3.91	209,900,631	3.60	285,968	320,460	12.18	198	171	73.13	79.45	73.48	19.74
Universidad	11,630	61.97	3,632,635,710	62.38	312,350	359,968	12.19	201	172	72.54	79.59	72.29	19.07
Total / Promedio Pond.	18,766	100.00	5,823,482,176	100.00	310,321	357,135	12.19	201	172	72.65	79.51	72.34	19.15

1.2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir, en adición a aquellos criterios señalados en el Contrato de Cesión, con los siguientes criterios (*ver Cláusula 5 del Contrato de Cesión*).

1.3. Información Histórica de la cartera hipotecaria de BBVA Bancomer

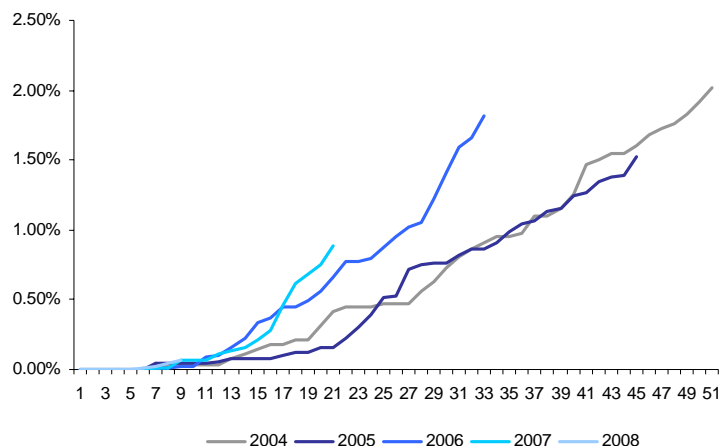
A continuación se presenta la información histórica de los créditos hipotecarios de BBVA Bancomer relacionada con la tasa constante de incumplimiento y la tasa constante de prepago.

(i) Tasa de Incumplimiento

La información histórica mostrada a continuación refleja el portafolio en tasa fija de cartera hipotecaria residencial de BBVA Bancomer originado desde Julio del 2004 hasta Septiembre del 2008 equivalente a un monto de \$23.1 mil millones de pesos.

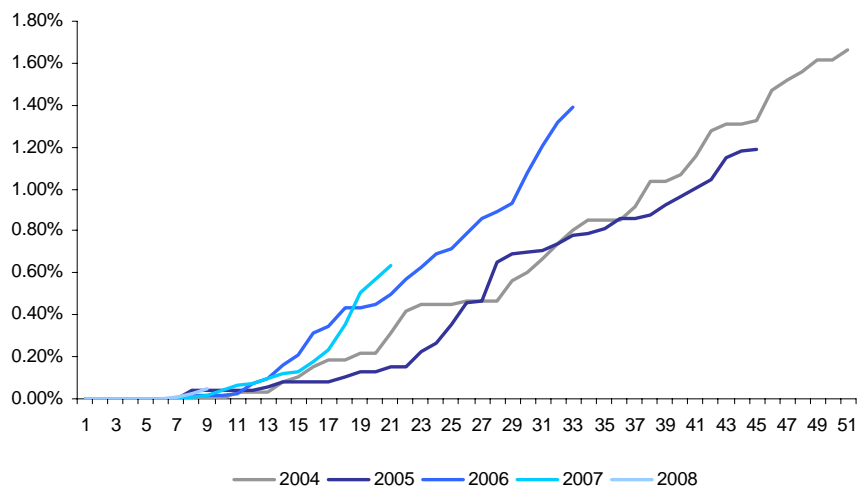
En este periodo de tiempo el saldo de los créditos con morosidad mayor a 3 (tres) meses es 2.01% para la cosecha del 2004, 1.52% para la cosecha del 2005, 1.82% para la cosecha de 2006, 0.88% para la cosecha 2007, y 0.06% para la cosecha del 2008.

En este periodo de tiempo el saldo de los créditos con morosidad mayor a 6 (seis) meses es 1.67% para la cosecha del 2004, 1.19% para la cosecha del 2005, 1.39% para la cosecha de 2006, 0.63% para la cosecha 2007, y 0.05% para la cosecha del 2008. (*ver III. La Operación de Bursatilización, d) estimaciones futuras*)



(*) Calculada acumulando el saldo de todos aquellos créditos que llegan a 3 (tres) meses de morosidad independientemente si después se subsana dicha morosidad.
Fuente: BBVA Bancomer

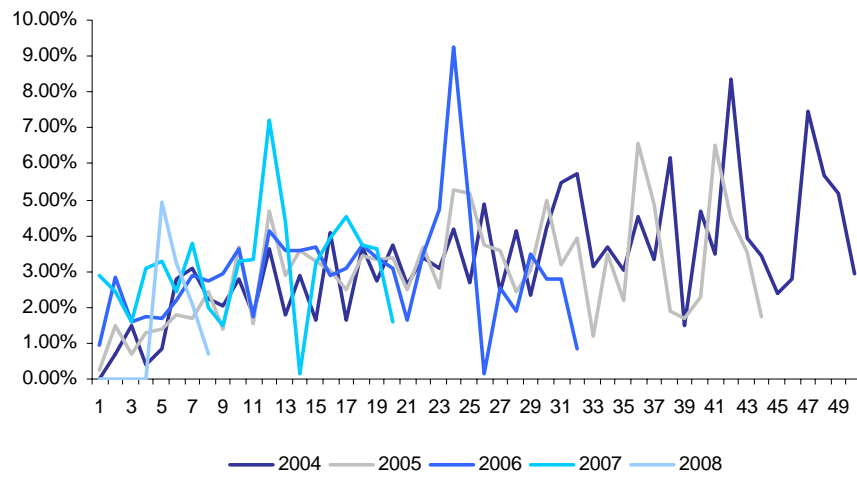
En este periodo de tiempo el saldo de los créditos con morosidad mayor a 6 (seis) meses es 1.67% para la cosecha del 2004, 1.19% para la cosecha del 2005, 1.39% para la cosecha de 2006, 0.63% para la cosecha 2007, y 0.05% para la cosecha del 2008.



(*) Calculada acumulando el saldo de todos aquellos créditos que llegan a 6 (seis) meses de morosidad independientemente si después se subsana dicha morosidad.
Fuente: BBVA Bancomer

(ii) Tasa Anualizada de Prepago

La información histórica mostrada a continuación refleja el portafolio de cartera hipotecaria residencial de BBVA Bancomer originado desde Julio de 2004 hasta Septiembre de 2008 equivalente a un monto de \$23.1 mil millones de pesos. En este periodo de tiempo la tasa constante de prepago anualizada es equivalente a 2.84%.



(*) Incluye prepagos totales y parciales.
 Fuente: BBVA Bancomer

B. CONTRATOS Y ACUERDOS (ver sección Anexos)

1. Descripción del Contrato de Fideicomiso

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable conforme al cual se llevará a cabo la presente emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del Programa. (Ver la Sección de Anexos “Anexo D”).

1.1. PARTES

Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

1.2. DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCTO DE LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión prevista en el Contrato de Cesión respectivo, el Fideicomitente tiene derecho a recibir el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos (i) los Gastos de Emisión, más (ii) la Constancia. La cantidad a ser descontada conforme al inciso (i) anterior formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

A más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Cierre, el Fideicomitente deberá entregar al Fiduciario la Instrucción de Emisión, en la cual establecerá los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles e instruirá al Fiduciario a realizar la Emisión de los mismos y a suscribir los Títulos respectivos.

De conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Cesión respectivo, el Fideicomitente cederá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, el derecho bajo los Seguros, Apoyo Crediticio y/o Garantía, según corresponda, con excepción de las cantidades que, de conformidad con el Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso respectivos, deban ser entregadas al Fideicomitente de los flujos de los Créditos Hipotecarios.

Una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al contrato y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, cualquier cantidad disponible del Patrimonio del Fideicomiso (el “Remanente”) será entregado al Fideicomisario en Último Lugar.

1.3. CONSTANCIAS

El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre del Fideicomitente respecto de cada Fideicomiso. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias, el cual podrá ser consultado por el o los Fideicomisarios en Último Lugar. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondientes de las Distribuciones respectivas y el Remanente.

Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas y dividir las sujeto a las disposiciones de la presente Cláusula, sin necesidad de consentimiento alguno; en el entendido que el Fideicomitente deberá, durante toda la vigencia de la Emisión, mantener como mínimo un monto equivalente al 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) del Monto de Principal de los Certificados Bursátiles, en la fecha en que se lleve a cabo la cesión de la(s) Constancia(s). Sujeto a lo antes mencionado, las Constancias serán subdivididas por el Fiduciario dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la recepción de una notificación por escrito del Fideicomisario en Último Lugar respectivo, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario. En caso de cesión, el Fideicomisario en Último Lugar respectivo deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según corresponda, a nombre de las personas que indique el cedente. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del presente Contrato, se adoptarán mediante el voto afirmativo de más de la mitad de los Fideicomisarios en Último Lugar.

1.4. FINES DEL FIDEICOMISO

La finalidad del Fideicomiso es (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago. Por lo tanto, el Fiduciario tendrá todas aquellas facultades y obligaciones que sean necesarias para la consecución de dicha finalidad y que se detallan en los Contratos de Cesión. En caso de que llegare a presentarse alguna situación no prevista en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones que, por escrito y de manera conjunta, le entreguen el Fideicomitente y el Representante Común.

Además de lo anterior, el Fiduciario y/o el Fideicomitente, en su carácter de Administrador bajo este Contrato, deberán entregar (a través del SEDI) la información mensual respecto de los Certificados Bursátiles; lo anterior, en el entendido que cualquier cálculo de información solicitada se hará conforme a la información de los Créditos Hipotecarios que proporcione el Administrador mediante el Reporte de Cobranza. Asimismo, el Fiduciario y/o el Fideicomitente, en su carácter de Administrador bajo el Contrato de Administración, deberán enviar la información a que se refiere Anexo N de dicho Contrato, en el formato, medio y tiempos que se establezcan para la alimentación de la calculadora pública, con el objeto de valorar los Certificados Bursátiles periódicamente.

1.5 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio de cada Fideicomiso se integrará principalmente con lo siguiente:

(a) La Aportación Inicial;

(b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, en conjunto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en el Anexo E del presente Contrato, junto con los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas;

(c) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de Créditos no Elegibles de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Cesión, sus frutos, productos y accesorios, junto con los Seguros, Contrato Normativo de Garantía y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, así como las cantidades pagadas por el Fideicomitente al Fiduciario en el caso de que no sea posible llevar a cabo dicho reemplazo, conforme a lo establecido en la Cláusula 6.5 del Contrato de Cesión;

(d) Las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario, incluyendo, sin limitar el monto del precio de la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso descrito en la Cláusula 6.3 del presente Contrato, en su caso;

(e) Por todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta de Cobranza y en la Cuenta General bajo los términos del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros);

(f) Por todas las cantidades que sean recibidas de SHF al amparo del Contrato Normativo de Garantía;

(g) Por todas las cantidades que sean recibidas del Garante conforme al Contrato de GPO;

(h) Por los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualquier Inmueble Adjudicado;

(i) Por el Producto de Liquidación;

(j) Por el importe obtenido por la Colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente de conformidad con la Cláusula 4 del presente Contrato;

(k) Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las Cuentas;

(l) Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento;

(m) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso. Ninguna persona, física o moral, distinta del Fideicomitente, el Administrador o el Cedente, podrá efectuar aportaciones al presente Fideicomiso, sin perjuicio de las sustituciones y cesiones previstas en la Cláusula 6 del Contrato de Cesión; y

(n) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa.

1.6. CUENTAS

El Fiduciario deberá abrir y mantener las siguientes cuentas; en el entendido que en el Contrato de Fideicomiso respectivo se podrán modificar las cuentas y la forma de operarlas:

a) Cuenta de Cobranza.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato, el Fiduciario abrirá, en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, la cuenta de cobranza y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del presente Fideicomiso (la "Cuenta de Cobranza"). El Fiduciario operará la Cuenta de Cobranza en la siguiente forma: (i) durante cada Periodo de Cobranza el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas bajo los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros o pagos bajo el Contrato Normativo de Garantía, así como el Producto de Liquidación; y (ii) la Cuenta de Cobranza podrá devengar intereses a la tasa que de tiempo en tiempo se acuerde con la institución depositaria. Todos los rendimientos que se generen formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

b) Cuenta General.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Contrato el Fiduciario abrirá, en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, la cuenta general y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del presente Fideicomiso (la "Cuenta General"). Sin perjuicio de los depósitos y pagos a que hace referencia el presente Contrato, el Fiduciario operará la Cuenta General en la siguiente forma: (i) el Fiduciario abonará a la Cuenta General toda la Cobranza que deposite el Administrador en la Cuenta de Cobranza; (ii) un Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de que se trate el Fiduciario hará disponible en la Cuenta General el monto en Pesos equivalente al monto total de la Cobranza recibida durante el Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior más los rendimientos generados de su inversión; (iii) en cada Fecha de Pago, el Fiduciario llevará a cabo las Distribuciones, el Fiduciario también podrá hacer retiros de la Cuenta General para retirar cantidades que no debieren de haber sido depositadas en la Cuenta General, en este último caso, con el consentimiento por escrito del Representante Común; y (iv) las cantidades depositadas en la Cuenta General serán invertidas de conformidad conforme a las reglas de inversión del presente Contrato, en el entendido que cualquier rendimiento derivado de dichas inversiones formará parte del Patrimonio del Fideicomiso y estará disponible para efectuar Distribuciones.

1.7. INVERSIONES PERMITIDAS

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente serán invertidas exclusivamente en las inversiones que sean consideradas "Inversiones Permitidas" conforme al presente Contrato de Fideicomiso.

1.8. REPORTE DE DISTRIBUCIONES

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a la SHF, a las Agencias Calificadoras y a los Fideicomisarios en Último Lugar, un Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador, y (ii) el Reporte del Fiduciario.

1.9. DISTRIBUCIONES

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Distribuciones en cada Fecha de Pago realizando los cargos a la Cuenta General con base en el Reporte de Distribuciones. Para dichos efectos, el Fiduciario, con base en el Reporte de Cobranza, deberá determinar del monto total de pagos recibidos de los Deudores Hipotecarios (i) las cantidades que correspondan al pago de intereses y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios (los "Pagos de Intereses") y (ii) las cantidades que correspondan a pagos por concepto de amortización de principal realizados por los Deudores Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y la parte de principal de la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial (los "Pagos de Principal").

a) Aplicación de los Pagos de Intereses

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Intereses que se encuentren en la Cuenta General deberán destinarse a efectuar las Distribuciones descritas a continuación, siguiendo en todo momento el orden de prelación siguiente:

(a) al pago de Gastos Mensuales correspondientes a la Fecha de Pago respectiva, de conformidad con la Cláusula 12 del presente Contrato;

(b) al pago de la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles vencido y no pagado, más la cantidad del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles que venza en la Fecha de Pago respectiva;

(c) el Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles correspondiente a dicha Fecha de Pago en la medida en que no se haya pagado dicha cantidad conforme a la Cláusula 11.3;

(d) el monto total de intereses pagaderos a la SHF adeudados en términos del Contrato de GPO en dicha Fecha de Pago;

(e) las cantidades de principal adeudadas a la SHF bajo el Contrato de GPO;

(f) al pago de cualquier indemnización que se le adeude al Fideicomitente, al Fiduciario o al Representante Común, de conformidad con el presente Contrato; y

(g) a los Fideicomisarios en Último Lugar, en proporción al porcentaje que represente la Constancia respectiva, (i) una cantidad igual al remanente de las cantidades a que se refiere esta Cláusula 11.2, una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores, y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente pagados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote; en el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición descrito en la Cláusula 6.3, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal del total de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del remanente descrito en el presente párrafo no será distribuido a los Fideicomisarios en Último Lugar y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles.

b) Aplicación de los Pagos de Principal.

Las cantidades recibidas por concepto de Pagos de Principal que se encuentren en la Cuenta General deberán destinarse a efectuar las Distribuciones descritas a continuación, siguiendo en todo momento el orden de prelación siguiente:

(a) al pago de Gastos Mensuales correspondientes a la Fecha de Pago respectiva, de conformidad con la Cláusula 12 del presente Contrato, así como al pago de la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles vencido y no pagado, más la cantidad del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles que venza en la Fecha de Pago respectiva, en la medida en que no hayan sido pagadas dichas cantidades conforme a la Cláusula 11.2;

(b) el Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Bursátiles correspondiente a dicha Fecha de Pago;

(c) el monto total de intereses pagaderos a la SHF adeudados en términos del Contrato de GPO en dicha Fecha de Pago, en la medida en que dicha cantidad no haya sido pagada conforme a la Cláusula 11.2;

(d) las cantidades de principal adeudadas a la SHF bajo el Contrato de GPO;

(e) al pago de cualquier indemnización que se le adeude al Fideicomitente, al Fiduciario o al Representante Común, de conformidad con el presente Contrato; y

(f) a los Fideicomisarios en Último Lugar, en proporción al porcentaje que represente la Constancia respectiva, (i) una cantidad igual al remanente de las cantidades a que se refiere esta Cláusula 11.3, una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores, y (ii) una vez que los

Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente amortizados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote; en el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el derecho de readquisición descrito en la Cláusula 6.3, a partir de que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal del total de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, después de haber pagado los Gastos Mensuales y el Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, el pago del remanente descrito en el presente párrafo no será distribuido a los Fideicomisarios en Último Lugar y se utilizará para la amortización de los Certificados Bursátiles.

1.10. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Títulos respectivos y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en cada Contrato de Fideicomiso.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato y en los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionar al Representante Común toda la información requerida por el mismo conforme a lo establecido.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (a) Aprobar las modificaciones al formato del Contrato de Cesiones Adicionales cuando se afecten los derechos de los Tenedores y la Calificación de los Certificados Bursátiles; en el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación;
- (b) Solicitar información al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración;
- (c) Aprobar la designación del Administrador Sustituto de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Administración; y
- (d) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones de este Contrato, el Contrato de Administración, los Títulos o la legislación aplicable.

1.11. RESPONSABILIDAD

Nada en este Contrato, en el Contrato de Cesión o en cualquier otro contrato que se celebre en relación al mismo establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el presente Contrato y en el Contrato de Administración.

2. Descripción del Contrato de Cesión

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Cesión. (Ver la Sección de Anexos “Anexo E”).

Es muy importante aclarar que en forma simultánea a la celebración del presente Contrato, BBVA Bancomer, en su carácter de administrador, y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, celebrarán el Contrato de Administración, mediante el cual el Cedente se obliga a mantener la administración de los Créditos Hipotecarios que, por medio del presente contrato, son cedidos al Fideicomiso. Puesto que conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, el Cedente mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y en términos de lo dispuesto por el artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios mediante el presente Contrato es perfecta sin necesidad de notificar la misma al Deudor Hipotecario o de inscripción en registro público.

Las características del Contrato de Cesión son las siguientes:

2.1. PARTES

- Cedente: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Cesionario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

2.2. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Mediante la celebración del presente Contrato, el Cedente en este acto cede y transmite irrevocablemente al Fideicomiso la totalidad de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Cesionario adquiere en esta misma fecha dichos Créditos Hipotecarios, junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan, incluyendo los derechos como beneficiario de los Seguros y del Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con sus términos y condiciones (con excepción de las Cantidades Excluidas).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, el Cedente sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula 5.1 del Contrato y su única responsabilidad es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. El Cedente no asume obligación alguna respecto de los Créditos Hipotecarios salvo por lo expresamente señalado en este Contrato.

2.3. CONTRAPRESTACIÓN

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión prevista en el Contrato de Cesión respectivo, el Fideicomitente tiene derecho a recibir el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos (i) los Gastos de Emisión, más (ii) la Constancia. La cantidad a ser descontada conforme al inciso (i) anterior formará parte del Patrimonio del Fideicomiso.

2.4. ACEPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO Y LOS DOCUMENTOS ADICIONALES

En la fecha de celebración del presente Contrato, 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 para que éste los mantenga en depósito conforme a lo establecido en el Contrato.

2.5. DECLARACIONES DE BBVA BANCOMER RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

BBVA Bancomer otorga únicamente las siguientes declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios que mediante éste Contrato cede y su única responsabilidad es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. El Cedente no asume obligación alguna respecto de los Créditos Hipotecarios salvo por lo expresamente señalado en este Contrato. Dichas declaraciones, contenidas en la Cláusula 5.1 del Contrato de Cesión, son, entre otras, las siguientes:

- Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios (y en el caso de los Seguros, beneficiario en primer lugar) y que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Cesionario.
- La descripción de los Créditos Hipotecarios en el presente Contrato contiene el saldo insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos Créditos Hipotecarios, que concuerda con la información contenida en los Expedientes de Crédito respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno de dichos Créditos Hipotecarios.
- La información que el Cedente ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados respecto a dichos Créditos Hipotecarios.
- Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.
- Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentra denominado en Pesos.
- 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 o se encuentran en proceso de inscripción, 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 legislación aplicable.
- Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen y son legítimas, válidas y exigibles conforme a sus términos y el Cedente no tiene conocimiento de que al momento de celebración del Crédito Hipotecario correspondiente el notario público respectivo haya dejado de verificar que el Deudor Hipotecario estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.
- Todas las obligaciones del Cedente (salvo en lo referente a las obligaciones derivadas del Contrato Normativo de Garantía), según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios, han sido cumplidas en su totalidad a esta fecha por lo que, a la fecha del presente Contrato, no existe ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Cedente pendiente de cumplimiento (salvo por la excepción antes

mencionada).

- El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Cedente y no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos; asimismo, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas han sido pagados sin que exista la obligación de reembolso de gasto alguno a cargo del Cedente, por lo que el Cesionario no asume obligación alguna al respecto en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles.
- A la fecha del presente Contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero y que puedan afectar significativamente la validez y exigibilidad de los mismos.
- A la fecha del presente Contrato no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de un incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que afecte en forma sustancialmente adversa las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos Créditos Hipotecarios.
- Entre la Fecha de Corte y la fecha de firma de este Contrato (salvo por la celebración del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y de el presente Contrato), el Cedente no ha (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario (incluyendo la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.
- Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley para el caso de ejecución de la Hipoteca.
- Ningún Crédito Hipotecario, salvo por lo previsto en la legislación aplicable, otorga expresamente a los Deudores Hipotecarios el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en los mismos no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por las establecidas en la legislación aplicable.
- Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el Deudor Hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 25 (veinticinco) años y ningún Crédito Hipotecario tiene una

fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento.

- A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a una cantidad equivalente a \$35,000 (treinta y cinco mil Pesos 00/100).
- Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% (noventa y cinco por ciento) con respecto al valor de avalúo del Inmueble correspondiente.
- Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario el Cedente llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho Deudor Hipotecario verificadas por el Cedente fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas vigentes en ese momento.
- Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa fija.
- Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente.
- El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, así como los mecanismos de cobro utilizados con anterioridad a la fecha del presente Contrato con respecto a los Créditos Hipotecarios cumplen con la legislación aplicable y son acordes con prácticas prudentes y las políticas de crédito del Cedente.
- Salvo por las Hipotecas constituidas sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
- El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México.
- Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.
- No tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.
- No tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.
- No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros.
- Cada Inmueble cuenta con los Seguros y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratadas con la Aseguradora.
- Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.

- La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.
- La cesión de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y los Seguros al Cesionario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible en favor del Cesionario y otorga al Cesionario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.
- Cada uno de los Créditos Hipotecarios está garantizado 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, sin necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal.
- Cada uno de los Créditos Hipotecarios podrán estar garantizados por SHF bajo el Contrato Normativo de Garantía.

2.6. REEMPLAZO DE CRÉDITOS NO ELEGIBLES

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el reembolso de la proporción de la contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo de conformidad con lo que al efecto se establezca en el Contrato de Cesión.

Para el caso de que BBVA Bancomer no pueda reemplazar un Crédito no Elegible por un nuevo crédito hipotecario que reúna los requisitos establecidos en el Contrato de Cesión respectivo, BBVA Bancomer deberá rembolsar al Fideicomiso correspondiente la parte proporcional de la contraprestación que haya recibido por la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondiente a la cesión del Crédito no Elegible y para tal efecto entregará una cantidad equivalente al saldo insoluto de principal del Crédito no Elegible más el monto total de los intereses devengados y no pagados bajo dicho Crédito no Elegible.

3. Descripción del Contrato de Administración

A continuación se presenta el extracto del Contrato de Administración. (Ver la Sección de Anexos "Anexo F").

Las características generales del Contrato de Administración son las siguientes:

3.1. PARTES

- Administrador: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Fiduciario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
- Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

3.2. ADMINISTRACIÓN

Mediante el Contrato de Administración, el Fiduciario contratará a BBVA Bancomer para la prestación de los servicios de administración y cobranza respecto de los Créditos Hipotecarios.

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas de cada Contrato de Administración, el Fiduciario le otorgará al Administrador, con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato, una comisión mercantil con responsabilidad y el Administrador por este medio acepta dicha comisión, en el entendido de que dicha comisión mercantil será sin representación en los términos de los dispuesto por los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. Para tales efectos, en este acto, el Fiduciario otorga al Administrador las facultades de un apoderado general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, y para suscribir, girar y endosar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes en términos del artículo 280 del Código de Comercio, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del presente Contrato en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos).

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios, y (ii) cualquier Inmueble Adjudicado, conforme los Criterios de Administración de Cartera.

El Administrador deberá realizar los servicios de administración y cobranza de acuerdo con los términos de cada Contrato de Administración, en el entendido que el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de conformidad con las políticas de cobranza que de tiempo en tiempo aplique para la cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará facultado para contratar subcontratistas en la prestación de los servicios de administración y cobranza, de conformidad con los términos que al efecto se establezcan en el Contrato de Administración respectivo.

3.3. COBRANZA

Las políticas de cobranza que deberá observar el Administrador para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios estarán sujetas a lo que se establezca en el Contrato de Administración correspondiente y a las políticas de administración que aplique el Administrador para la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

Entre otras, el Administrador tendrá las siguientes obligaciones en relación con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios:

- El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o el Contrato Normativo de Garantía, sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos previstos en sus Criterios de Administración de Cartera.
- El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios conforme a los Criterios de Administración de Cartera. Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza conforme a la Cláusula 3.4 y los pagos correspondientes a los Seguros conforme a la Cláusula 4 del presente, el Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.
- El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los Créditos Hipotecarios. Independientemente de lo anterior y conforme a los Criterios de Administración de Cartera, el Administrador podrá, sujeto a los términos del presente Contrato, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario siempre y cuando dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) estén contempladas en las políticas de recuperación del Administrador, y (iii) sean otorgadas con el mismo nivel de cuidado con el que se otorguen para la cartera propia del Administrador. El Administrador podrá autorizar la sustitución de Deudor Hipotecario con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera.
- En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado.
- Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden establecido en cada Crédito Hipotecario, de acuerdo con los Criterios de Administración de Cartera.
- En el caso de que un Crédito Hipotecario se convierta en un Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador estará obligado a realizar todos los actos necesarios para iniciar los procedimientos judiciales o extrajudiciales que resulten necesarios para lograr el cumplimiento de dicho Crédito Hipotecario Vencido, de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera (incluyendo sin limitar, el ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación (i) del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, (ii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, (iii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos continúan procedimientos judiciales, y (iv) el saldo insoluto de principal total de dichos Créditos Hipotecarios Vencidos. Para cada procedimiento judicial, y de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera y por la Cláusula 2.6 del presente Contrato, el Administrador podrá contratar a los abogados externos que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente inciso, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito correspondiente contra entrega de un recibo. El Fiduciario reconoce que la documentación

contenida en los Expedientes de Créditos podrá ser presentada ante tribunales, y exime de cualquier responsabilidad al Administrador en relación con cualquier daño o deterioro que pudieren sufrir dichos documentos mientras los mismos se encuentran en posesión de tribunales.

3.4. SEGUROS Y CONTRATO NORMATIVO DE GARANTÍA

a) Seguro de Daños

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Daños respecto de cada Inmueble en el cual se señale el Fiduciario como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva). El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Daños descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

b) Seguro de Vida e Incapacidad

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Vida e Incapacidad respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

c) Seguro de Desempleo

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un Seguro de Desempleo respecto de cada Deudor Hipotecario, que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Desempleo descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

d) Contrato Normativo de Garantía

El Contrato Normativo de Garantía es un contrato a celebrarse entre la SHF (como garante) y BBVA Bancomer (como beneficiario) por medio del cual la SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato Normativo de Garantía. Como contraprestación por el otorgamiento de la garantía, BBVA Bancomer pagará a SHF los montos que se establecen en el Anexo correspondiente de dicho Contrato .

e) Pago de Primas

El Administrador conviene en pagar con recursos propios por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigentes los Seguros. El reembolso de los montos que desembolse el Administrador por este motivo los realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

3.5. CRÉDITOS HIPOTECARIOS VENCIDOS

El Administrador deberá llevar a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración y en sus Criterios de Administración de Cartera.

3.6. REPORTE

El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común y a las demás personas a que se refiere el Contrato de Administración respectivo, un reporte en el que establecerá la información de la cobranza realizada durante el periodo respectivo.

3.7. RESPONSABILIDAD

Nada en este Contrato establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros.

El Administrador será responsable de su actuación bajo el presente Contrato y de la actuación de cualquier persona a la que le subcontrate cualquiera de sus obligaciones, únicamente en relación al cumplimiento de las obligaciones explícitamente contraídas por el Administrador en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Cesión.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador Sustituto (en su caso) cualquier Tenedor o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en este Contrato o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario o el Representante Común si así estuviere previsto en el presente.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador Sustituto (en su caso) o cualquier Tenedor con motivo del incumplimiento de sus obligaciones, si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento del Administrador fue directamente o indirectamente causado por el incumplimiento de las obligaciones, la negligencia, el dolo o la mala fe del Fiduciario, del Representante Común o, en su caso, el Administrador Sustituto.

3.8. ADMINISTRADOR SUSTITUTO

En caso de actualizarse algunos de los supuestos previstos en el Contrato de Administración para sustituir ("Causas de Sustitución"), y cuando el mismo no sea subsanado por el Administrador en los plazos ahí establecidos, el Fiduciario iniciará el procedimiento de sustitución de Administrador mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras y a SHF) en el cual establecerá la Fecha de Sustitución, la cual en todo caso deberá ocurrir dentro de los 35 (treinta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación del Aviso de Terminación. El Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y enviará una Notificación de Sustitución al Representante Común. El Representante Común contará con un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles para aceptar u objetar la

propuesta hecha por el Fiduciario; en el entendido que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada.

Una vez que el Representante Común acepte la propuesta hecha por el Fiduciario en la Notificación de Sustitución o lleguen a un acuerdo al respecto, el Administrador Sustituto se sujetará a los términos del presente Contrato y, por lo tanto, tendrá a partir de la Fecha de Sustitución todos los derechos, obligaciones y facultades correspondientes al Administrador conforme al presente Contrato; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución.

4. Descripción del Contrato Normativo de Garantía

El Contrato Normativo de Garantía es un contrato a celebrarse entre la SHF (como garante) y BBVA Bancomer (como beneficiario) por medio del cual la SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato Normativo de Garantía. Como contraprestación por el otorgamiento de la garantía, BBVA Bancomer pagará a SHF los montos que se establecen en el Anexo correspondiente de dicho Contrato .

La Garantía que otorga el SHF en el presente contrato estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del Crédito Hipotecario correspondiente junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Administrador notificará fehacientemente a SHF la liquidación total de dicho Crédito Hipotecario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles posteriores a que esto ocurra, según se establece en el contrato. Para que la garantía establecida en este Contrato se mantenga en vigor para cada uno de los Créditos Hipotecarios y pueda ser ejercitada, BBVA Bancomer deberá mantenerse al corriente en el pago a SHF de la contraprestación pactada en el mismo.

SHF podrá dar por terminado el certificado de garantía a que se refiere dicho contrato (documento electrónico que expide SHF, por medio del cual se hace constar el otorgamiento de la garantía, respecto de uno o varios Créditos Hipotecarios que serán incluidos dentro del marco de aplicación de este Contrato), respecto de uno o varios Créditos Hipotecarios, sin necesidad de declaración judicial previa, mediante simple aviso por escrito en tal sentido a BBVA Bancomer, en cualquier momento, si ocurre cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Falta de pago de la contraprestación que debe pagarse a SHF;
- b) La falta de pago de las primas de seguro de vida y daños, conforme a lo que se establece en este Contrato;
- c) Si se lleva a cabo cualquier modificación a las características o a cualquiera de los términos y condiciones del Crédito Hipotecario con respecto a aquéllos vigentes en la fecha del otorgamiento del certificado de garantía, sin previo consentimiento por escrito de SHF; y
- d) Por transferencia del Crédito Hipotecario a un administrador de cartera que no se encuentre registrado ante SHF o no se obtenga la conformidad establecida en dicho Contrato.

5. Descripción del Contrato de Garantía de Pago Oportuno

Por medio del Contrato GPO, SHF se obliga irrevocable e incondicionalmente a cubrir a los Tenedores, mediante la entrega al Fiduciario de las cantidades de dinero necesarias que correspondan de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, para que éste pague oportunamente a los Tenedores, tanto el capital como los intereses derivados de los Certificados Bursátiles hasta por una cantidad que, sujeto a lo indicado en el siguiente párrafo, en ningún momento excederá del equivalente al 15% (quince por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, por concepto de intereses y, en su caso, principal, ya sea en una o varias disposiciones, en los términos establecidos en este Contrato.

La garantía otorgada en términos del presente Contrato estará sujeta a que una vez ejercida la misma, el monto de dicha garantía será por el equivalente al 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles que se tenga al momento del ejercicio. Una vez que el Fiduciario reembolse a SHF el ejercicio de la garantía de acuerdo con lo previsto en este Contrato, el monto de la garantía se ajustará a partir del Día Hábil inmediato posterior a dicho reembolso, conforme a la proporción a que se refiere el párrafo anterior.

El Fiduciario deberá destinar los montos que reciba de SHF exclusivamente al pago a los Tenedores de intereses y capital derivados de los Certificados Bursátiles.

La garantía que otorga SHF es de carácter irrevocable y estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado a los Tenedores el principal de los Certificados Bursátiles junto con sus intereses.

El Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde baste y alcance, se obliga a pagar SHF, como contraprestación por el otorgamiento de la garantía, las cantidades que resulten de aplicar, anualmente 44 (cuarenta y cuatro) puntos básicos sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Pago.

C) PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

No existe a la fecha de este suplemento algún proceso judicial, administrativo o arbitral que se considere relevante en contra del originador o administrador.

D) ESTIMACIONES FUTURAS

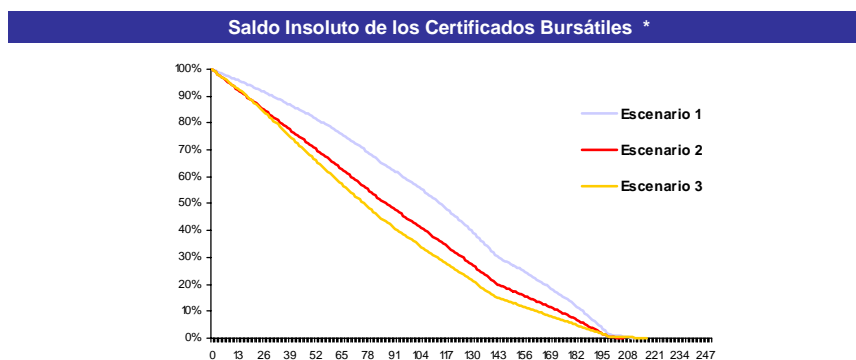
A. Distintos Escenarios de Amortización de los Certificados Bursátiles

A continuación se muestran de manera ilustrativa diferentes simulaciones en las que se estima la posible amortización de los Certificados Bursátiles bajo diferentes escenarios de Tasa Constante de Prepago ("TCP")¹ y Tasa Constante de Incumplimiento ("TCI")².

Estas simulaciones dan como resultado los siguientes parámetros:

1. Pérdidas Brutas. Representan el total de los incumplimientos durante todo el plazo (como consecuencia de la TCI);
2. Perdidas Netas. Representa la pérdida registrada en el portafolio total de los Créditos Hipotecarios, (resultado del TCI y del recupero estimado);
3. Vida Media y Duración;
4. Vida Media al Call y Duración al Call. Suponen que se ejerce la opción del Fideicomitente de readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso una vez que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados Bursátiles; y
5. Recuperación de principal de los Certificados Bursátiles.

La siguiente gráfica y tabla resumen los escenarios simulados:



Escenario	TCI	TCP	Duración	Duración Call	Vida Media	Vida Media Call	Pérdidas Brutas Acumuladas	Pérdidas Netas Acumuladas	Recuperación de CBs
1	0.00%	0.00%	5.36	5.35	9.24	9.17	0.00%	0.00%	100%
2	0.40%	3.00%	4.67	4.65	7.65	7.54	3.08%	1.23%	100%
3	3.15%	3.00%	4.40	4.37	6.99	6.82	21.33%	8.53%	100%

TCI: Tasa Constante de Incumplimiento

TCP: Tasa Constante de Prepago

¹ Asume que un determinado % del saldo de los Créditos Hipotecarios se prepaga cada año.

² Asume que un determinado % del saldo inicial de los Créditos Hipotecarios incumple el pago de principal e intereses, por mas de tres mensualidades seguidas, y que estos créditos entran en proceso de adjudicación.

Supuestos utilizados en los escenarios de amortización de los Certificados Bursátiles

1. Gastos. Debido a que los gastos a pagar por la estructura están en diferentes monedas y la frecuencia de pago no es igual para todos, los gastos supuestos en el modelo fueron tomados como siguen:

Comisión por Administración:

Pago en Operación:

Monto: 6.25 puntos bases sobre el Saldo Insoluto de los Créditos

Frecuencia de Pago: Mensual

Supuesto:

Monto 6.25 puntos bases sobre el Saldo Insoluto de los Créditos

Frecuencia de Pago: Mensual

Honorarios del Fiduciario:

Pago en Operación:

Monto: \$300,000 pesos

Frecuencia de Pago: Anual

Supuesto:

Monto \$25,000 pesos

Frecuencia de Pago: Mensual

Honorarios de las Agencias Calificadoras:

Pago en Operación:

Monto: \$250,000 pesos para cada Agencia Calificadora

Frecuencia de Pago: Anual

Supuesto:

Monto: \$20,833 pesos para cada Agencia Calificadora

Frecuencia de Pago: Mensual

Comisión de la CNBV:

Pago en Operación:

Monto: 9.595 puntos base del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles con un máximo de \$238,947.18 Pesos

Frecuencia de Pago: Anual

Supuesto:

Monto: 0.80 puntos base del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles con un máximo de \$19,912 Pesos

Frecuencia de Pago: Mensual

Comisión de la BMV:

Pago en Operación

Monto: Para los primeros \$40,000,000 Pesos del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2006, la tarifa es de \$40,500 Pesos; posteriormente se aplicarán 6 puntos base al monto excedente, con un máximo de \$700,000 Pesos.

Frecuencia de Pago: Anual

Supuesto:

Monto: Para los primeros \$40,000,000 Pesos del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2006, la tarifa es de \$3,375 Pesos; posteriormente se aplicarán 0.50 puntos base al monto excedente, con un máximo de \$58,333 Pesos.

Frecuencia de Pago: Mensual

Honorarios del Representante Común:

Pago en Operación:

Monto: \$234,000 Pesos

Frecuencia de Pago: Mensual

Supuesto:

Monto: \$234,000 Pesos

Frecuencia de Pago: Mensual

2. Los intereses se calculan con base en la convención Act/360.
3. Las recuperaciones son del 60% en los escenarios con pérdidas.
4. El retraso en la recuperación es de 16 meses.
5. No hay compras o sustituciones de Créditos Hipotecarios.

Fecha de Corte: 31 de Octubre 2008

Fecha de Cierre: 25 de noviembre de 2008

Primera Fecha de Pago: 25 de diciembre de 2009

Otros Supuestos:

- Aforo Inicial: 5.40% y Aforo Objetivo: 5.70%
- Tasa Indicativa de Cupón: 10.95%

E) FIDEICOMITENTES U ORIGINADORES

BBVA Bancomer está posicionado como uno de los participantes en el mercado de administración de activos hipotecarios residenciales con mayor influencia en México, además de mostrar las cualidades necesarias para desarrollarse como uno de los administradores de activos más competentes de la industria. Así mismo se cuenta con una clasificación de “Excelente” como Administrador de Activos Hipotecarios Residenciales otorgada por Standard & Poor’s. El sustento de dicha calificación, se anexa en el Prospecto de emisión.

El negocio de originación y administración de créditos hipotecarios residenciales es operado por la división de Banca Hipotecaria, una unidad del banco especializada en productos hipotecarios dirigidos a todos los segmentos socioeconómicos. La organización cuenta con un excelente nivel de automatización de funciones en la administración de activos apoyada por sistemas completamente integrados, un equipo gerencial con sólida experiencia en el mercado, un claro compromiso con la capacitación de sus empleados, procedimientos exhaustivamente documentados y fuertes controles internos.

El 21 de diciembre de 2007 se emitió en oferta pública la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 07) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por \$2,540’449,800.00 (dos mil quinientos cuarenta millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.).

El 14 de marzo de 2008 se emitió en oferta pública la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 08) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por \$1,114’318,500.00 (un mil ciento catorce millones trescientos dieciocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

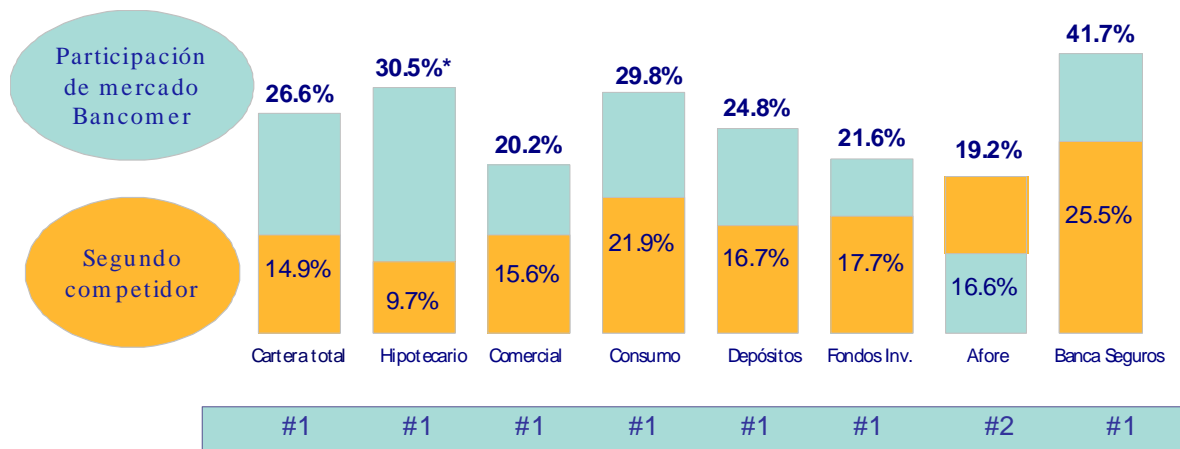
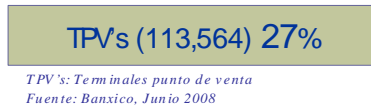
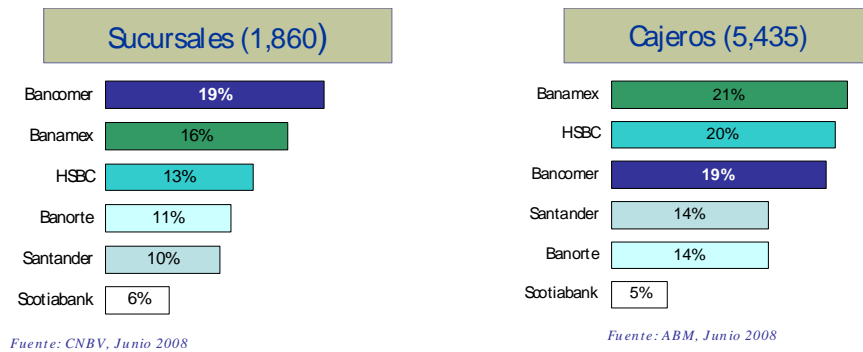
El 8 de agosto de 2008 se emitió en oferta pública la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 08U y BACOMCB 08-2U) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por 1,195’585,400 (un mil ciento noventa y cinco millones quinientos ochenta y cinco mil cuatrocientos) UDIs, de las cuales 597’792,700 (quinientos noventa y siete millones setecientos noventa y dos mil setecientos) UDIs corresponden a la Serie A1 y 597’792,700 (quinientos noventa y siete millones setecientos noventa y dos mil setecientos) UDIs corresponden a la Serie A2.

F) ADMINISTRADORES U OPERADORES

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer fungirá como administrador de la cartera de créditos hipotecarios a ser fideicomitados.

BBVA Bancomer es la principal subsidiaria de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V., la duración como sociedad es indefinida. Su modelo de negocios consiste en una distribución segmentada por tipo de cliente con una filosofía de control de riesgo y un objetivo de crecimiento y rentabilidad de largo plazo. Su oficina principal se encuentra ubicada en Avenida Universidad #1200, Col. Xoco, C.P. 03339, México, D.F., y su número telefónico central es (55) 5621-3434.

El banco cuenta con la mayor red de distribución a nivel nacional, y está posicionado como la operación bancaria líder en México:



Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, sociedad Hipotecaria Nacional, Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros y Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles.

Datos a junio 2008
* Incluye la cartera de vivienda antigua y Sofoles

Historia y Desarrollo de la Compañía

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la sección 2.1 – La Emisora “Historia y Desarrollo de la Emisora”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

Estrategia general del negocio

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1 – La Emisora “Estrategia general del negocio (evolución de los productos y servicios ofrecidos)”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

1. Mercados

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007,

presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1.1 – La Emisora “Mercados”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

2. Productos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1.2 – La Emisora “Productos”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

3. Precios y comisiones

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1.4 – La Emisora “Precios y Comisiones”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

4. Efecto de leyes y disposiciones sobre el desarrollo del negocio

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1.5 – La Emisora “Efecto de leyes y disposiciones sobre el desarrollo del negocio”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

5. Eficiencias operativas

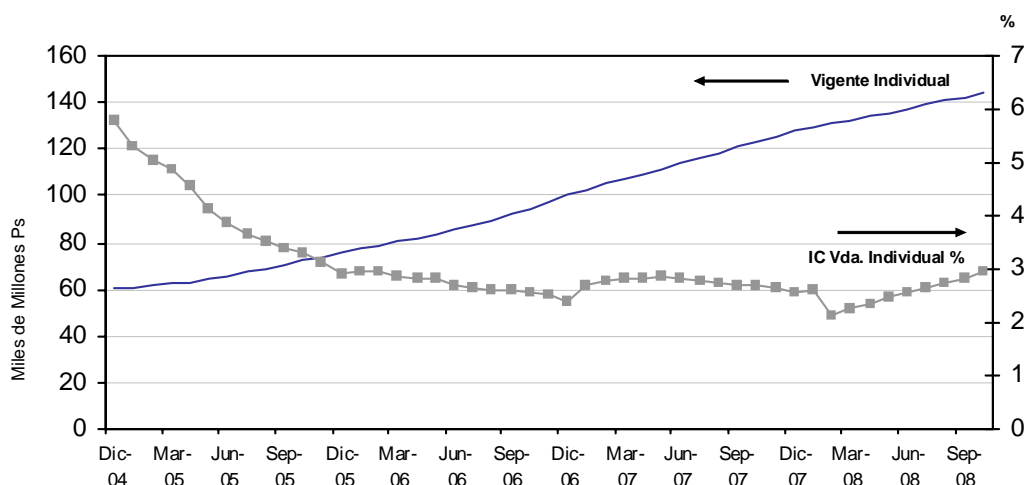
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de BBVA Bancomer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, presentado a la CNBV y BMV el 27 de junio de 2008, en la Sección 2.1.1.6 – La Emisora “Eficiencias Operativas”, mismo que podrá consultarse en www.bmv.com.mx

El banco cuenta con procedimientos operativos muy bien diseñados que aseguran un enfoque sumamente proactivo y sistemático para realizar funciones tales como cobranza, adjudicación de garantías hipotecarias, servicio al cliente y mitigación de riesgos operativos, incluyendo planes de contingencia y de continuidad del negocio completamente documentados, y adecuadamente probados. Así mismo se ajusta a estándares de procedimientos acordes a buenas prácticas internacionales gracias a su afiliación con su controladora, basada en España: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. Esto significa que el negocio cuenta con el respaldo de las operaciones y servicios de la gran infraestructura del grupo, como su red de sucursales e infraestructura tecnológica.

BBVA Bancomer es el mayor originador y administrador privado de hipotecas en México, y líder en originación con \$34,808 millones de pesos en 2007 (\$25,240 a octubre de 2008) y es el administrador del mayor portafolio de hipotecas en el país con \$143,515 millones de pesos a octubre de 2008.

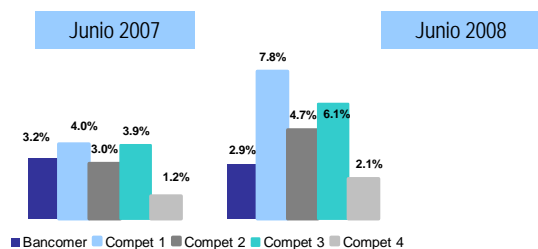
Desde 2004, el crecimiento de la cartera hipotecaria individual muestra crecimientos consistentes superiores al 20% anual, al tiempo que mantiene niveles óptimos de calidad crediticia en su cartera, resultado de prácticas conservadoras en la originación y una eficiente actividad de cobranza.

Cartera Individual total / ICV Individual %

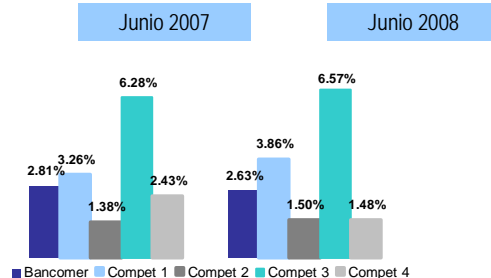


Esta situación se refleja en un fuerte crecimiento en la cartera total vigente, al tiempo que los índices de cartera vencida (ICV, 90+ días de vencido) se mantienen claramente en niveles bajos, y que comparan positivamente con el desempeño del resto de los competidores.

Prima de Riesgo Total % (saneamientos+castigos-recuperaciones) / cartera total bruta



ICV vivienda Total % (c.v. vivienda/ cartera total vivienda)



G) OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en su papel de garante de la emisión a través del Contrato Normativo de Garantía.

Garantía de Pago por Incumplimiento: Ciertos Créditos Hipotecarios están asegurados mediante el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con el cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 3.45% (tres punto cuarenta y cinco por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

El monto de pago de intereses adeudados al Garante con motivo del ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno se causaran sobre las cantidades entregadas por el Garante bajo la GPO, a partir de la fecha en que se realice dicho depósito o transferencia, a una tasa equivalente a la tasa de interés ordinaria que da a conocer mensualmente SHF, a través de su página de Internet en la dirección www.shf.gob.mx para créditos hipotecarios de largo plazo para contraparte "AAA" o la que

publique, en su caso, en sustitución a la anterior a través del mismo medio, aplicados al mes en el que el Fiduciario ejerza la GPO y hasta que el pago de los intereses sea efectuado.

Garantía de Pago Oportuno: La emisión contará con una Garantía de Pago Oportuno por SHF, mediante la cual se garantiza el pago oportuno de hasta un 15% (quince por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como intereses. La Garantía de Pago Oportuno consiste en una garantía directa a favor de los Tenedores, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. Los beneficiarios de la Garantía de Pago Oportuno serán los tenedores de los Certificados Bursátiles; sin embargo, no tendrán derecho de exigir directamente a SHF pago alguno bajo la Garantía de Pago Oportuno.

IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/1850110/2007 de fecha 17 de diciembre de 2007, autorizó el establecimiento del Programa por \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) para la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

El 21 de diciembre de 2007 se emitió en oferta pública la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 07) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por \$2,540'449,800.00 (dos mil quinientos cuarenta millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.). Los certificados pagan una tasa fija de 9.05% (nueve punto cero cinco por ciento) con fecha de vencimiento 13 de marzo de 2028.

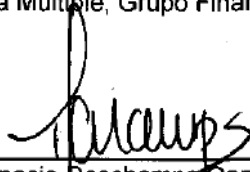
El 14 de marzo de 2008 se emitió en oferta pública la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 08) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por \$1,114'318,500.00 (un mil ciento catorce millones trescientos dieciocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.). Los certificados pagan una tasa fija de 8.85% (ocho punto ochenta y cinco por ciento) con fecha de vencimiento 14 de Julio de 2028.

El 8 de agosto de 2008 se emitió en oferta pública la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 08U y BACOMCB 08-2U) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario por 1,195'585,400 (un mil ciento noventa y cinco millones quinientos ochenta y cinco mil cuatrocientos) UDIs, de las cuales 597'792,700 (quinientos noventa y siete millones setecientos noventa y dos mil setecientos) UDIs corresponden a la Serie A1 y 597'792,700 (quinientos noventa y siete millones setecientos noventa y dos mil setecientos) UDIs corresponden a la Serie A2. Los certificados pagan una tasa fija de 4.61% (cuatro punto sesenta y uno por ciento) para la Serie A1 y 5.53% (cinco punto cincuenta y tres por ciento) para la Serie A2 con fecha de vencimiento 31 de Enero de 2033.

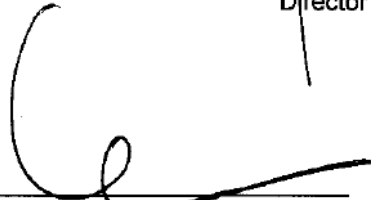
V. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a BBVA Bancomer como Fideicomitente y Administrador de los Créditos Hipotecarios materia del Fideicomiso 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.

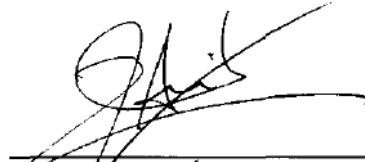
BBVA Bancomer, S.A.
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer



Ignacio Deschamps González
Director General



José Fernando Pío Díaz Castañares
Director General Jurídico



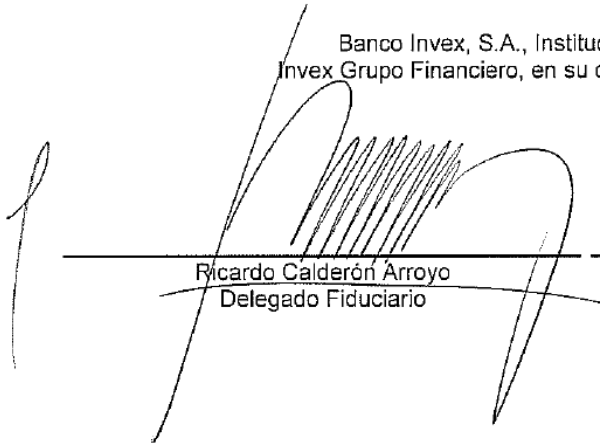
Eduardo Ávila Zaragoza
Director General de Finanzas



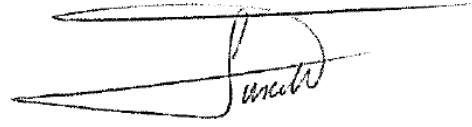
Fiduciario Emisor

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos 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.

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



Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario



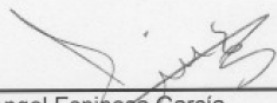
Luis Fernando Turcott Ríos
Delegado Fiduciario

Intermediario Colocador

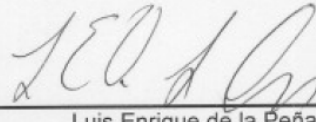
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de BBVA Bancomer, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.

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



Ángel Espinosa García
Apoderado

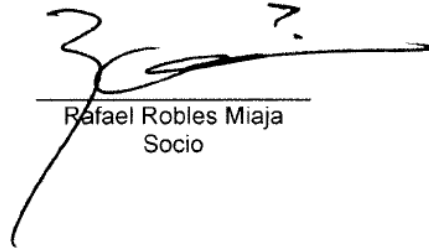


Luis Enrique de la Peña González
Apoderado

Abogado Independiente

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.

Galicia y Robles, S.C.



Rafael Robles Miaja
Socio

VI. ANEXOS

Los anexos incluidos en este suplemento forman parte integral del mismo.

A. Bases del proceso de Subasta Pública para la Adquisición de Certificados Bursátiles

B. Título

C. Contrato de Fideicomiso

D. Contrato de Cesión

E. Contrato de Administración

F. Opinión Legal

G. Calificaciones

H. Contrato Normativo de Garantía.

I. Reporte de Bladestone y su traducción