

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

DEFINITIVE PROSPECTUS. *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**



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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

**MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE
\$20,000'000,000.00
(VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIs**

Cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, la denominación de los certificados bursátiles fiduciarios, el valor nominal, el plazo, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas para cada emisión en el suplemento correspondiente. En cada suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la emisión a ser efectuada. El fiduciario emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del presente Programa, de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

FIDUCIARIO EMISOR:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario u otra institución fiduciaria distinta que sea designada por el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa. En cualquier momento, durante la vigencia del presente Contrato, BBVA Bancomer podrá, para llevar a cabo la constitución de un nuevo Fideicomiso y una nueva emisión, sustituir a INVEX como fiduciario.
FIDEICOMITENTE:	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR:	Para cada Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores.
FIDEICOMISARIO EN ÚLTIMO LUGAR:	El Fideicomitente o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fideicomiso respectivo.
TIPO DE VALOR:	Certificados bursátiles fiduciarios.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA:	Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente, 5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.
VIGENCIA DEL PROGRAMA:	Cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrá vencer en un plazo de entre 1 (uno) y 30 (treinta) años según se determine en el Suplemento correspondiente, contados a partir de la fecha de la emisión respectiva.
FORMA DE COLOCACIÓN:	Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente.
VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL:	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes. El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y en el Suplemento correspondientes.
DENOMINACIÓN:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.
TASA DE INTERÉS:	La tasa a la que devengan intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Asimismo, en el Suplemento correspondiente se indicará si en el caso de incumplimiento de pago de principal o intereses de los Certificados Bursátiles se causarán intereses moratorios.
GARANTÍAS:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente.
DEPOSITARIO: COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. 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 describa en el Suplemento correspondiente.
RÉGIMEN FISCAL:	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 20, 58 y 160 de la LISR vigente y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009 y demás disposiciones que resulten aplicables; y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la LISR y demás disposiciones que resulten aplicables. 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.

AMORTIZACIÓN:

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:

De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En el correspondiente se especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.

AFORO:

Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que, en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, siendo posible establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:

Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.

DERECHO QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES:

Los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fideicomiso correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos de que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de cada Fideicomiso, correspondiente a la Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.

FUENTE DE PAGO:

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.

POSIBLES ADQUIRENTES:

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

REPRESENTANTE COMÚN:

Se determinará para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

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 CORRESPONDIENTE 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

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto, se encuentra inscrito con el número 2362-4.15-2007-033 en el Registro Nacional de Valores y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

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

El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx o en la página de internet del Fideicomitente: www.bancomer.com.mx, o del Fiduciario Emisor www.invex.com o de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.cnbv.gob.mx (en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del presente Prospecto).

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F. a 7 de agosto de 2009.

Autorización para su publicación CNBV 153/78691/2009 del 4 de agosto de 2009.

ÍNDICE

ÍNDICE AL PROSPECTO		Página
I.	INFORMACIÓN GENERAL	6
A.	Glosario de términos y definiciones	6
B.	Resumen ejecutivo	10
	1) El Programa	10
	2) Los Certificados Bursátiles	12
C.	Factores de riesgo	13
	1) Riesgos relacionados con México	13
	2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles	14
	3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios	15
	4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	16
	5) Posible transferencia de las Constancias	17
D.	Otros Valores emitidos por el fideicomiso	18
E.	Documentos de Carácter Público	19
II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACION	20
III.	EL PROGRAMA	22
A.	Características del Programa	22
B.	Destino de los Fondos	25
C.	Plan de Distribución	25
D.	Gastos Relacionados con el Programa	26
E.	Funciones del Representante Común	26
F.	Nombres de Personas con Participación Relevante	27
IV.	LA OPERACIÓN DE LA BURSATILIZACIÓN	29
A.	Descripción general	29
B.	Patrimonio del Fideicomiso	31
C.	Estimaciones Futuras	40
D.	Fideicomitentes u Originadores	40
E.	Administradores u Operadores	42
F.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores	46
V.	ADMINISTRACIÓN	47
A.	Auditores Externos	47
B.	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	47
C.	Administradores y Accionistas	48
E.	Estatutos Sociales y otros Convenios	62
VI.	PERSONAS RESPONSABLES	64
VII.	ANEXOS	
A.	Contrato Marco	
B.	Proyecto del Contrato de Fideicomiso	
C.	Proyecto del Contrato de Cesión	
D.	Proyecto del Contrato de Administración	
E.	Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.	

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

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

S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Glosario de términos y definiciones

Los términos que se definen a continuación y que son utilizados en el presente Prospecto tendrán el mismo significado al utilizarse en singular y plural.

Administrador	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Administrador de conformidad con los términos de cada Contrato de Administración.
Administrador Sustituto	Significa cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en cada Contrato de Administración.
Apoyo Crediticio	Significa el soporte financiero que podrá ser proporcionado por alguna institución financiera nacional o extranjera al Fideicomiso respectivo, consistente en la obligación de dicha institución financiera de otorgar financiamientos por el monto máximo que sea determinado en cada Fideicomiso, de conformidad con sus términos y los del presente Prospecto, así como por el Suplemento correspondiente; en el entendido que los documentos, contratos, convenios y demás actos jurídicos en los cuales consten los Apoyos Crediticios podrán estar sujetos a la legislación mexicana o extranjera.
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.
Casa de Bolsa	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
Certificados Bursátiles Fiduciaros o Certificados Bursátiles o Certificados	Significa los certificados bursátiles fiduciaros objeto del presente Programa a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respectivo y, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Circular Única	Significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, emitidas por la SHCP por conducto de la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, actualizadas con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de septiembre de 2006 y el 19 de septiembre de 2008.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Constancias	Significa las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso, suscritas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, misma que no se inscribirá en el RNV ni en el listado correspondiente de la BMV y no será objeto de oferta pública.
Contrato de Administración	Significa el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza que celebrarán, para cada Emisión, el Fiduciario y el

Administrador, con la comparecencia del Representante Común, con el fin de que el Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y, en su caso, el Apoyo Crediticio y/o Garantías.

Contrato de Cesión	Significa el contrato de cesión irrevocable y onerosa que para cada Emisión celebrará BBVA Bancomer en su carácter de cedente, y el Fiduciario, en su carácter de cesionario, con la comparecencia del Representante Común, por medio del cual BBVA Bancomer cederá en favor del Fiduciario los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros, Apoyo Crediticio y/o Garantía.
Contrato de Fideicomiso	Significa cualquier contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea celebrado por BBVA Bancomer y el Fiduciario al amparo del Contrato Marco.
Contrato Marco	Significa el contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores de fecha 19 de diciembre de 2007, celebrado entre BBVA Bancomer y el Fiduciario.
Créditos Hipotecarios	Significa conjuntamente los contratos de crédito con garantía hipotecaria y sus accesorios, en virtud de los cuales BBVA Bancomer otorgue un crédito a los Deudores Hipotecarios para la adquisición de un inmueble.
Crédito 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 no Elegible	Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por BBVA Bancomer en el Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, no sea total o parcialmente correcta y (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito); (ii) se generen condiciones que afecten el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas; o (iii) resulte un decremento en el valor de dicho Crédito Hipotecario por un monto igual o mayor al que se establezca en el Contrato de Cesión respectivo del saldo de principal de dicho Crédito Hipotecario a la Fecha de Cierre (según dicho término se define en el Contrato de Cesión) en comparación al valor que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.
Deudores Hipotecarios	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, en el que los

bancos comerciales no estén autorizados o sean requeridos a cerrar en la Ciudad de México, Distrito Federal.

DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Emisión o Emisiones	Significa la emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que realice el Fiduciario al amparo del presente Programa, de conformidad con las estipulaciones del Contrato Marco y de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo se constituyan, en términos de la LMV y demás disposiciones legales aplicables.
Fideicomiso	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
Fiduciario Emisor Fiduciario o Emisor	<ul style="list-style-type: none">o Significará Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario u otra Institución Fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada emisión que se realice al amparo del Programa.
E.U.A.	Estados Unidos de América.
Expediente de Crédito	Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contenga, cuando menos: (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, el documento que demuestre que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el comprobante de ingresos del Deudor Hipotecario; y (iii) las pólizas correspondientes a los Seguros.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se realicen la o las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa.
Fecha de Pago	Significa cada fecha en la que el Fiduciario deberá realizar el pago de intereses y/o principal conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo.
Fideicomisario	Significa la persona o personas que sean designadas como tales en el Fideicomiso respectivo.
Fideicomiso o Fideicomiso Emisor	Significa cada fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios que sea constituido conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo al amparo del Contrato Marco; en el entendido de que se constituirá un Fideicomiso para cada Emisión.
Fideicomisario en Último Lugar	Significa, respecto de cada Fideicomiso, 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 respectivo.
Garantía	Significa la o las garantías que, en su caso, se podrán otorgar respecto a los Certificados Bursátiles de cualquiera de las Emisiones, los cuales podrán incluir garantías de pago oportuno, seguros de garantía financiera, avales, entre otros.
Grupo	Significa Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.

Hipoteca	Significa cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de un Crédito Hipotecario.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
LIBOR (London Interbank Offered Rate)	Significa la tasa anual de interés ofrecida por los principales bancos en el mercado interbancario de Londres como la tasa para depósitos en dólares por un período de 30 (treinta) días.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México o República Mexicana	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Moneda Nacional o Pesos o M.N. o \$ o Mxn	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa los bienes y derechos que conformen el patrimonio de cada Fideicomiso, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
Pb	Significa Punto base (centésima de un punto porcentual).
PROFIVI	Significa el Programa de Financiamiento a la Vivienda.
Programa	Significa el presente programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la CNBV.
Prospecto	Significa el presente prospecto del Programa de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Representante Común	Significa la institución de crédito o la casa de bolsa designada por el Fideicomitente para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine en el suplemento correspondiente.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Suplemento	Significa cada uno de los suplementos del presente Prospecto, relacionados con cada emisión junto con sus anexos.
Tenedores	Significa los titulares de los Certificados Bursátiles, que se emitan al

amparo del Programa.

TIIE	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
Título	Significan los títulos o el título único que ampare los Certificados Bursátiles de cada Emisión, los cuales cumplirán con los requisitos establecidos en la LMV.
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.

B. Resumen Ejecutivo

El público inversionista debe prestar especial atención a las consideraciones presentadas en la sección denominada "Factores de Riesgo", misma que conjuntamente con la demás información incluida en el presente Prospecto debe ser leída minuciosamente para considerar y evaluar todos los posibles eventos y riegos que pudieran afectar de manera negativa al Patrimonio del Fideicomiso.

1) El Programa

El presente Programa tiene como propósito establecer el marco para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer a los Fideicomisos que durante el tiempo se constituyan para tal efecto.

Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa serán realizadas a través de cada Fideicomiso constituido para tal efecto. Los Créditos Hipotecarios cedidos por BBVA Bancomer constituirán principalmente el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer recibirá una contraprestación por parte del Fiduciario respectivo equivalente a los recursos netos obtenidos del gran público inversionista por la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes. Dichas cesiones que BBVA Bancomer realice al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, estarán documentadas y serán regidas por el Contrato de Cesión que BBVA Bancomer celebre con el Fiduciario para cada Emisión. El Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente.

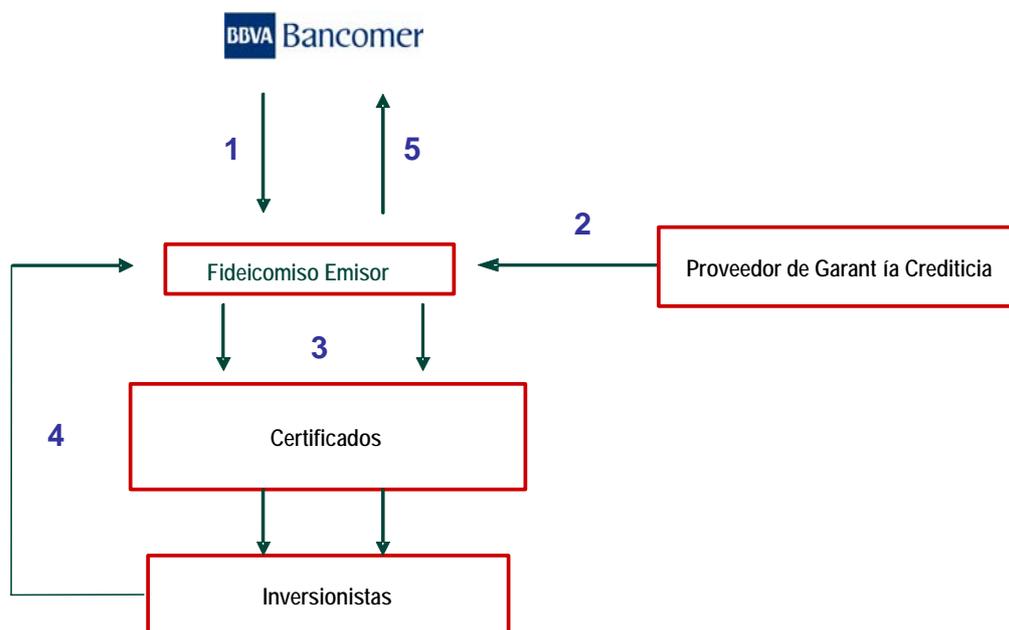
Según se determine en cada uno de los Contratos de Cesión que se celebren para cada una de las Emisiones, todos los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles y de las Constancias servirán para cubrir el importe de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por BBVA Bancomer a favor del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios y accesorios de los mismos. Es responsabilidad del Fideicomitente la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. A fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios. Los Créditos Hipotecarios que sean aportados a cada Fideicomiso deberán cumplir ciertos criterios de elegibilidad que se establecerán en cada Contrato de Cesión y que se encontrarán descritos en los Suplementos correspondientes. De conformidad con los Contratos de Cesión y de Administración, en caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios en su totalidad, BBVA Bancomer deberá sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que efectivamente cumpla con todos los criterios de elegibilidad o, en su caso, por el monto en efectivo.

Las Constancias que sean emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgarán a su titular el derecho a recibir (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el

cual se emitan, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y demás documentos complementarios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, según lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión. El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Administración respectivo. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la cuenta que se establezca para tal efecto en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

BBVA Bancomer en su calidad de Administrador celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración para cada Emisión al amparo del Programa, mismo que contendrá las bases sobre las cuales el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. BBVA Bancomer no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración. Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. En ninguna situación el Fiduciario responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos, hasta donde cada uno de ellos alcance, únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso.

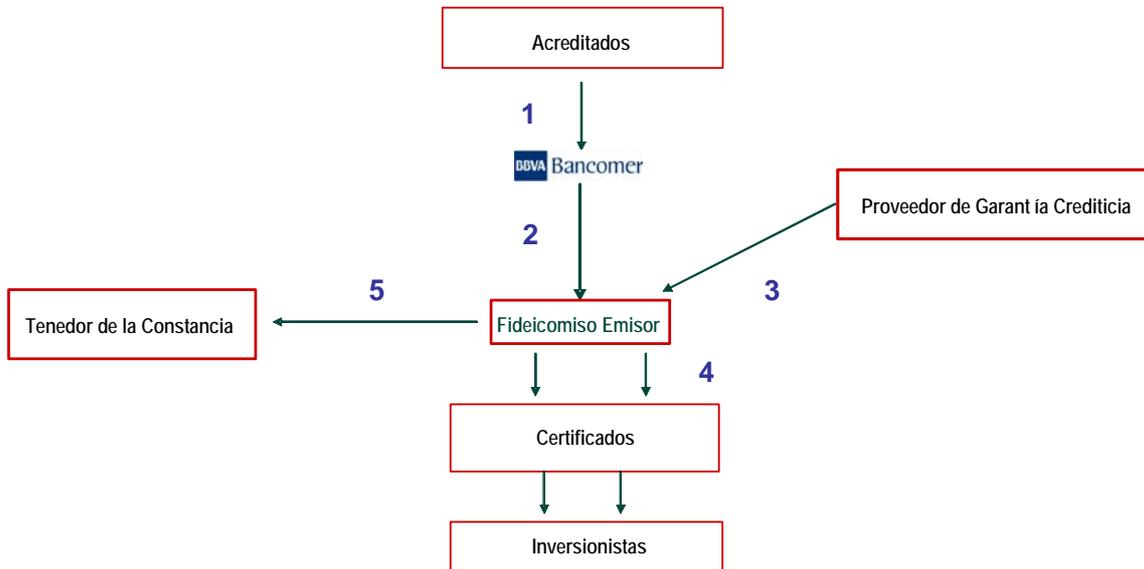
La forma en que funcionarán las Emisiones al amparo de este Programa se muestra de manera gráfica a continuación:



1. BBVA Bancomer realiza la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente de acuerdo al Contrato de Cesión respectivo.
2. En adición a la cesión de los Créditos Hipotecarios, las Emisiones podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías, en cuyo caso, el beneficio de dichos Apoyos Crediticios o Garantías serán cedidos por BBVA Bancomer al Fideicomiso respectivo, o dicho Fideicomiso contratará el Apoyo Crediticio o Garantía.
3. El Fideicomiso emite, al amparo del presente Programa y a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles por un monto de principal considerando el aforo que, en su caso, se establezca para cada Emisión.

4. El Intermediario Colocador canaliza los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión al Fideicomiso.

5. Con los recursos de la Emisión, el Fideicomiso pagara la contraprestación a BBVA Bancomer por concepto de cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión.



1. Los pagos de los Créditos Hipotecarios son hechos al Administrador bajo los términos del Contrato de Administración respectivo.

2. El Administrador canaliza los recursos recibidos a la cuenta que al efecto mantenga el Fideicomiso.

3. Cada Fideicomiso podrá contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías, los cuales podrán consistir, entre otros, en seguros de garantía financiera o garantías de pago oportuno.

4. El Fideicomiso realiza los pagos correspondientes bajo los Certificados Bursátiles con los recursos que le hayan sido entregados por el Administrador.

5. El Remanente es distribuido al tenedor de la Constancia.

2) Los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles de cada Emisión vencerán, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Suplemento respectivo, en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán de haber sido amortizados completamente. En caso de que no fuera así y quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Título y Suplemento correspondiente, a partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión bajo el Programa.

El pago de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente relacionado con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios, por lo que al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos Hipotecarios correspondientes.

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 Prospecto y en el 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 presente Prospecto, también se deben tomar en consideración todos aquéllos que a la fecha del presente Prospecto 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.

El fideicomitente y el intermediario colocador forman parte del mismo grupo financiero

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, quien actuará como intermediario colocador de los Certificados Bursátiles, es una entidad financiera que pertenece al mismo grupo financiero (GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.) que BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por lo que ambas entidades están controladas por una misma sociedad, y sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

1) Riesgos relacionados con México

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

El cumplimiento del pago de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso depende principalmente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio negativo en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. Todos los Deudores Hipotecarios están ubicados dentro de la República Mexicana, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. Eventos políticos, económicos o sociales adversos que pudieran afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios pueden también afectar de forma negativa el valor de las garantías y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

Nivel de Empleo

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el caso de que existan cambios en la situación económica, política o social del país que trajeran como consecuencia una pérdida masiva de empleos en el país.

Inflación

La capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios podría verse afectada en el caso de que en México existan altos índices de inflación como los registrados en las décadas de los ochentas y noventas. El ritmo de pago de los Deudores Hipotecarios podría verse afectado debido a la afectación negativa del poder adquisitivo de los Deudores Hipotecarios consecuencia de la inflación.

2) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

Activos Limitados del Fideicomiso

Los Certificados Bursátiles solo se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles depende de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a BBVA Bancomer, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, o a cualquier otra persona.

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes

Los Certificados Bursátiles no son garantizados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, BBVA Bancomer, el Intermediario Colocador o el Representante Común, por lo que ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

Dada la posibilidad de que los Deudores Hipotecarios amorticen anticipadamente los Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles podrían también ser amortizados de una manera más acelerada de la que se tenga contemplada en el Suplemento correspondiente y, por lo tanto, existe el riesgo para los Tenedores de reinvertir las cantidades recibidas derivadas de las amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes para dicho momento, las cuales podrán ser mayores o menores que la Tasa de los Certificados Bursátiles.

Mercado para los Certificados Bursátiles

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 está sujeto el precio al cual se negocian 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 los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar 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 tal motivo, 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 desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija

En este caso, 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.

Forma de amortización de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario deberá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones anticipadas de principal que efectúen los Deudores

Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, esto en apego a los términos de los Certificados Bursátiles y de los correspondientes Contratos de Fideicomiso. Asimismo, los Certificados Bursátiles se deberán amortizar en paralelo a la forma en la que se amorticen los Créditos Hipotecarios, siguiendo la prelación de pagos establecida en los Contratos de Fideicomiso correspondientes a cada Emisión.

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

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. La amortización de los Certificados Bursátiles dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado (i) presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Prospecto; y (ii) si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Prospecto. Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los mismos no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

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. Dichos 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.

3) Riesgos relacionados con la Administración de los Créditos Hipotecarios

Administrador

Conforme a los términos y condiciones establecidos 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, podría depender directamente del desempeño y cumplimiento de las obligaciones que BBVA Bancomer tenga como Administrador.

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. Es necesario tomar en cuenta el riesgo de que la sustitución de BBVA Bancomer como Administrador podría acarrear costos y retrasos importantes en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto pudiera 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 sería mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar BBVA Bancomer resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene.

El Emisor de los Certificados Bursátiles 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 podría depender del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso.

4) Riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

Solvencia de los Deudores Hipotecarios

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles se encuentra directamente ligado al pago que los Deudores Hipotecarios realicen con respecto a sus Créditos Hipotecarios. A su vez, el pago de los Deudores Hipotecarios está relacionado a diversos factores como la situación económica, familiar y de empleo, entre otras. En el caso en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se deteriore, pudieran incumplir sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios, pudiendo ocasionar 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.

Cartera Vencida

Deberá registrarse como Crédito Vencido cualquier Crédito Hipotecario con más de 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito. El incremento en la cartera vencida puede afectar de manera negativa la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles como en consecuencia de la afectación a la situación financiera del Fideicomiso respectivo.

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 por ejemplo, una severa desaceleración económica, 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 los 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.

Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles, 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 Prospecto. Esta información corresponde solo al comportamiento histórico observado hasta la fecha de aportación.

Posible Falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

La legislación aplicable de algunas entidades federativas de la República Mexicana dispone que la cesión de créditos hipotecarios deba hacerse ante notario público para que eleve dicha cesión a escritura pública, cuyo primer testimonio deberá ser registrado en los registros públicos de la propiedad correspondientes. BBVA Bancomer tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que sean aportados al Fideicomiso, se hayan otorgado solo en aquellas entidades federativas cuya legislación no requiera que la cesión de créditos hipotecarios sea elevada a escritura pública e inscrita en los registros públicos de la propiedad correspondientes.

Riesgo de Pago de los Seguros

El Administrador debe contratar y mantener seguros que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios, así como seguros que cubran la posible pérdida del empleo por parte de los Deudores Hipotecarios y, asimismo, los seguros que cubran los daños que puedan sufrir los Inmuebles objeto de cada Crédito Hipotecario, de conformidad con los términos del Contrato de Administración. Es importante que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles consideren el riesgo de que la aseguradora correspondiente no pague el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le haga el Administrador, incluyendo la determinación de procedencia de dicha reclamación por parte de la aseguradora correspondiente, la aplicación de limitaciones a las coberturas contratadas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente.

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.

Criterios de Elegibilidad

Aún y cuando los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso respectivo deban cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión correspondiente, el cumplimiento de dichos criterios de elegibilidad podrá revisado por algún tercero. De cualquier forma, el Emisor no puede asegurar que se contará con la estructura o con el personal suficiente para asegurarse de que todos los Créditos Hipotecarios cumplan efectivamente con los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión respectivo.

5) Posible transferencia de las Constancias

BBVA Bancomer será siempre el tenedor inicial de las Constancias y, en tanto permanezca como titular de dichas Constancias, tendrá un interés económico en el buen desempeño de la cobranza de los Créditos Hipotecarios. BBVA Bancomer tiene el derecho de ceder la titularidad de las Constancias y, por lo tanto, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que BBVA Bancomer.

6) Riesgos relacionados con resoluciones judiciales respecto de la cesión de la cartera hipotecaria

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 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 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.

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 artículo 93 de dicha LIC. Consecuentemente, existe el riesgo de que si una Emisión contempla cartera cedida o descontada por instituciones de crédito con fundamento en la excepción prevista en el primer párrafo artículo 93 de la LIC, dicha Emisión pueda verse afectada parcialmente por las resoluciones anteriores. 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 del presente Prospecto el fideicomiso emisor no ha realizado ninguna emisión de valores.

E. Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en la solicitud y anexos presentados ante la CNBV y la BMV, podrán 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 en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx) y en la página de Internet de la

CNBV (www.cnbv.gob.mx), pudiendo consultarse el Folleto Informativo en la página de Internet de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (www.bancomer.com) en el entendido que ésta última página de Internet no forma parte del presente Prospecto.

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de dichos documentos mediante escrito dirigido al Gonzalo Galindo Álvarez, de nuestro Departamento de Información Corporativa, en las oficinas ubicadas en la dirección que aparece en la portada de este Folleto Informativo. El teléfono del Lic. Galindo es 5621 37 47 y su dirección electrónica es: infocorporativa@bbva.bancomer.com.

Nuestra página de Internet es: www.bancomer.com. La información sobre el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores

II. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Adquisición de Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer en favor de cada Fideicomiso que sea constituido conforme al Contrato Marco para servir de base a una Emisión, se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión. El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos recibirá, a través del Contrato de Cesión correspondiente, los Créditos Hipotecarios motivo de dicha Emisión.

Emisión de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los Certificados Bursátiles, ya que llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en cada Contrato de Fideicomiso. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación

Los recursos serán obtenidos mediante distintas Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. Debido a la naturaleza de dicho Programa, para las distintas Emisiones que se realizarán, se constituirán diversos Fideicomisos cuyo patrimonio estará constituido principalmente de los Créditos Hipotecarios cedidos, de manera onerosa por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo y de aportaciones realizadas por BBVA Bancomer o por el Fideicomitente respectivo, en su caso, para el cual se expedirán las Constancias. Sin excepción alguna, estará prohibido para el Fiduciario otorgarle crédito a BBVA Bancomer o a cualquier otro Fideicomitente, asimismo, tendrá prohibido entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión, y las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Cesión de Créditos Hipotecarios y Administración

El Fiduciario deberá conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, y para el caso de la administración de los Créditos Hipotecarios, deberá celebrar a más tardar en la Fecha de Emisión, el Contrato de Administración con BBVA Bancomer. Dicho contrato tiene como objeto la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de Inmuebles Adjudicados, en los términos establecidos en el Contrato de Administración.

BBVA Bancomer, mediante el Contrato de Administración, se obliga a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso, utilizando sus políticas y procedimientos generales, conforme con su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros e inmobiliarios. BBVA Bancomer reconoce expresamente que es responsable en todo tiempo de la guarda, custodia y conservación de todos los documentos originales que compongan los Expedientes de Crédito, los cuales estarán clasificados de una manera que permita su fácil identificación y consulta.

Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Contrato de Fideicomiso, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar y disponer de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con estricta sujeción al cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda.

El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración y sustituir a BBVA Bancomer como administrador de los Créditos Hipotecarios, en los casos que sean señalados en el Contrato de Administración y Suplemento correspondientes. En caso de que BBVA

Bancomer sea sustituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar a la sociedad que le sustituya, misma que será nombrada en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha sustitución.

Pago de Recursos

El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos. Durante la vigencia de cada Emisión, el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso se utilizará por el Fiduciario para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Contrato de Fideicomiso.

III. EL PROGRAMA

A. Características del Programa

Descripción.

Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero. Mediante este Programa, INVEX, puede emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

Clave de Pizarra

“BACOMCB 09 “

Fiduciario Emisor

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario u otra institución fiduciaria distinta que designe el Fideicomitente para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Fideicomitente

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

Monto total Autorizado del Programa

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 cada Emisión

Será determinado para cada Emisión, en el entendido de que no será menor a 1 (un) año, ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión respectiva.

Valor Nominal

Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondientes.

Amortización

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.

Amortización Anticipada

De conformidad con lo establecido en el Suplemento respectivo, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. En los Suplementos correspondientes se especificará si los Tenedores respectivos tendrán derecho a recibir prima o premio alguno por dicha amortización anticipada.

Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos o en UDIs, según se establezca en el Suplemento correspondiente.

Garantía

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con Apoyos Crediticios y/o Garantías según se determine en el Suplemento correspondiente.

Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre el monto insoluto de los mismos, desde su Fecha de Emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija, variable o cupón cero y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles también podrán colocarse a un precio distinto al de su valor nominal.

Sesión de Consejo de Administración

En la sesión del Consejo de Administración de BBVA Bancomer, celebrada el 8 de octubre de 2007, aprobó que la emisión de los Certificados Bursátiles hasta por un monto de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente.

Calificaciones a ser otorgadas a los Certificados

Las Agencias Calificadoras asignarán una calificación a los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión, misma que será incluida en el Suplemento correspondiente.

Intermediario Colocador

El Intermediario Colocador del Programa será Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Representante Común

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y en especial, la incluida bajo "Factores de riesgo".

Comportamiento de los Créditos Hipotecarios

El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de dicha Emisión. 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 describa en el Suplemento correspondiente.

Aforo

Para cada Emisión, el Fideicomitente cederá al Fideicomiso correspondiente Créditos Hipotecarios que en su conjunto, representarán un monto de principal equivalente a un porcentaje adicional de valor nominal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo que acuerden el Fideicomitente y el Emisor para cada Emisión considerando las condiciones de mercado vigentes en la fecha de Emisión respectiva, pudiendo establecer aforos iniciales y aforos objetivos a lo largo de las Emisiones.

Patrimonio del Fideicomiso

Se establecerá en cada Fideicomiso, en el entendido de que el patrimonio de cada Fideicomiso estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por BBVA Bancomer para cada Emisión y sus accesorios.

Derechos que confieren a los Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Fiduciario correspondiente al amparo de dichos Certificados Bursátiles, en el entendido que dicho derecho estará limitado a los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión de que se trate, en los términos y condiciones que se establezcan en el Suplemento respectivo.

Fuente de Pago

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente al Fideicomiso de cada Emisión será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.

Régimen Fiscal Aplicable

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta: (i) para las personas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 20, 58 y 160 de la LISR vigente y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009 y demás disposiciones que resulten aplicables; y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la LISR y y demás disposiciones que resulten aplicables. 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.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del presente Programa, mediante oficio número 153/1850110/2007 de fecha 17 de diciembre de 2007. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del mismo se encuentran inscritos preventivamente, bajo la modalidad de programa de colocación, con el número 2362-4.15-2007-033 en el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. La CNBV otorgo un nuevo número de oficio de autorización por la actualización del presente Prospecto de fecha 4 de agosto de 2009 con número de oficio 153/78691/2009.

Suplementos

Cada Emisión de Certificados Bursátiles hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la denominación de los Certificados Bursátiles, el valor nominal, el plazo, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la tasa de descuento (en su caso), así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características, serán determinadas por el Emisor y el Intermediario Colocador, para cada Emisión, en el Suplemento correspondiente. En cada Suplemento se incluirán las calificaciones emitidas por una o más agencias calificadoras respecto de la Emisión a ser efectuada.

Legislación y Jurisdicción Aplicables

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana. La jurisdicción aplicable a los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa será la de los tribunales competentes en el Distrito Federal.

Precio de Colocación

Se determinará en cada Emisión al amparo del Programa.

Depositario

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

B. Destino de los Fondos

Se determinará en la Emisión correspondiente al amparo del Programa.

C. Plan de Distribución

El Programa 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 emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial 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 ("Siefores"), instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones privados o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Una vez que la CNBV haya otorgado la autorización que corresponda, el Emisor espera junto con el Intermediario Colocador, realizar una o varias reuniones con inversionistas potenciales, y/o contactarlos vía telefónica para efectos de mercadeo de los Certificados Bursátiles a emitirse al amparo del Programa.

El Intermediario Colocador 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.

El mecanismo de colocación vendrá explicado en los Suplementos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares al plan de distribución descrito en esta Sección.

D. Gastos Relacionados con el Programa

Los recursos netos obtenidos y los gastos relacionados con cada colocación de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa, se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Los principales gastos relacionados con el Programa, incurridos hasta el momento, ascendieron aproximadamente a \$15,708.00 (quince mil setecientos ocho pesos 00/100 M.N.), y derivan de los siguientes conceptos:

\$15,708.00 (quince mil setecientos ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de derechos de estudio y trámite ante la CNBV.

E. 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 el Suplemento respectivo.

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.

F. Nombres de Personas con Participación Relevante

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

Ernesto Ramón Gallardo Jiménez
José Arturo Sedas Valencia
Jaime Carreño Villafaña
Ricardo Larrañaga Romandía

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

Ricardo Calderón Arroyo
Luis Fernando Turcott Ríos
Daniel Ibarra Hernández

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

Ángel Espinosa García
Jorge Ricardo Cano Swain
Luis de la Peña González

Galicia y Robles, S.C.

Rafael Robles Miaja
Pablo Aguilar Albo

Deloitte Touche Tohmatsu / Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Carlos A. García Cardoso

Relación con los inversionistas

Los señores Jaime Gustavo Carreño Villafaña y Ricardo Larrañaga Romandía, 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.

IV. LA OPERACIÓN DE LA BURSATILIZACIÓN

A. Descripción General

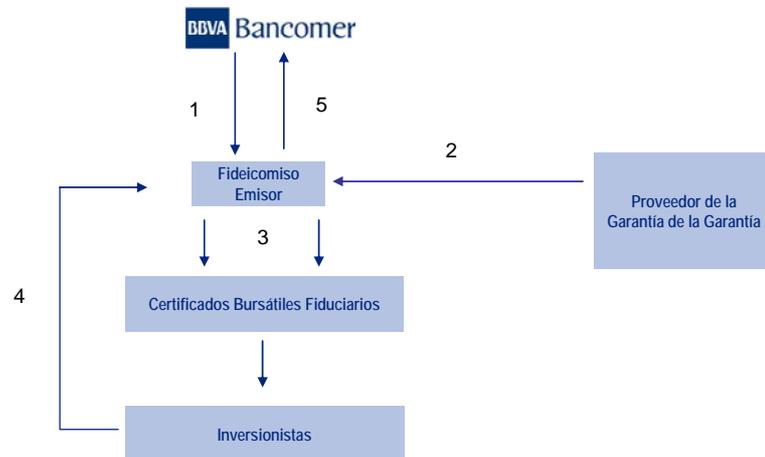
Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa serán realizadas a través de cada Fideicomiso constituido para tal efecto. Los Créditos Hipotecarios cedidos por BBVA Bancomer constituirán principalmente el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, BBVA Bancomer recibirá una contraprestación por parte del Fiduciario respectivo equivalente a los recursos netos obtenidos del gran público inversionista por la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes. Dichas cesiones que BBVA Bancomer realice al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, estarán documentadas y serán regidas por el Contrato de Cesión que BBVA Bancomer celebre con el Fiduciario para cada Emisión. El Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá una o más Constancias a favor del Fideicomitente.

Según se determine en cada uno de los Contratos de Cesión que se celebren para cada una de las Emisiones, todos los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles y de las Constancias servirán para cubrir el importe de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por BBVA Bancomer a favor del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios y accesorios de los mismos. Es responsabilidad del Fideicomitente la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. A fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario deberán llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios. Los Créditos Hipotecarios que sean aportados a cada Fideicomiso deberán cumplir ciertos criterios de elegibilidad que se establecerán en cada Contrato de Cesión y que se encontrarán descritos en los Suplementos correspondientes. De conformidad con los Contratos de Cesión y de Administración, en caso de que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna dichos criterios en su totalidad, BBVA Bancomer deberá sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que efectivamente cumpla con todos los criterios de elegibilidad o, en su caso, por el monto en efectivo.

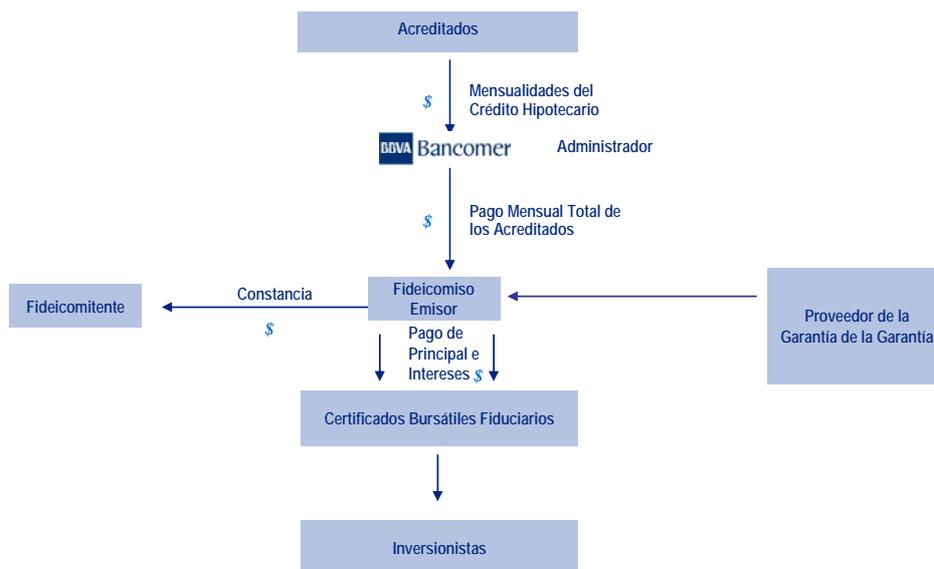
Las Constancias que sean emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgarán a su titular el derecho a recibir (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emitan, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y demás documentos complementarios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, según lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión. El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Administración respectivo. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la cuenta que se establezca para tal efecto en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

BBVA Bancomer en su calidad de Administrador celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración para cada Emisión al amparo del Programa, mismo que contendrá las bases sobre las cuales el Administrador deberá llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. BBVA Bancomer no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración. Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. En ninguna situación el Fiduciario responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos, hasta donde cada uno de ellos alcance, únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso.

La forma en que funcionarán las Emisiones al amparo de este Programa se muestra de manera gráfica a continuación:



1. BBVA Bancomer realiza la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso correspondiente de acuerdo al Contrato de Cesión respectivo.
2. En adición a la cesión de los Créditos Hipotecarios, las Emisiones podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías, en cuyo caso, el beneficio de dichos Apoyos Crediticios o Garantías serán cedidos por BBVA Bancomer al Fideicomiso respectivo, o dicho Fideicomiso contratará el Apoyo Crediticio o Garantía.
3. El Fideicomiso emite, al amparo del presente Programa y a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles por un monto de principal considerando el aforo que, en su caso, se establezca para cada Emisión.
4. El Intermediario Colocador canaliza los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión al Fideicomiso.
5. Con los recursos de la Emisión, el Fideicomiso pagara la contraprestación a BBVA Bancomer por concepto de cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios conforme al Contrato de Cesión.



B. Patrimonio del fideicomiso

i) Descripción de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos por BBVA Bancomer en favor de cada Fideicomiso que sea constituido conforme al Contrato Marco para servir de base a una Emisión, se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión. El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos recibirá, a través del Contrato de Cesión correspondiente, los Créditos Hipotecarios motivo de dicha Emisión.

ii) Evolución de los activos fideicomitidos

Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios

Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir con los criterios de elegibilidad señalados en el Contrato de Cesión correspondiente. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato de cesión respectivo.

Información Histórica de la cartera hipotecaria de BBVA Bancomer

La información histórica de la cartera hipotecaria se actualizará al momento de cada emisión al amparo del programa.

iii) Contratos y Acuerdos

1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE MARCO

El 19 de diciembre de 2007, BBVA Bancomer e INVEX celebraron el Contrato Marco con el fin de que, durante la vigencia del Programa, Bancomer (en su carácter de fideicomitente) e INVEX (en su carácter de fiduciario) constituyan los Fideicomisos al amparo de los cuales se emitirán los Certificados Bursátiles y serán bursatilizados los activos que, de tiempo en tiempo, sean cedidos de forma onerosa por el Fideicomitente al Fiduciario.

1.1. PARTES

- i. BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- ii. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

1.2. CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS Y EMISIONES

El Fiduciario se obliga a celebrar Fideicomisos en términos del Contrato Marco a fin de que durante la vigencia del Programa el Fiduciario, con cargo al Fideicomiso correspondiente, lleve a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles que se describan en los Contratos de Fideicomiso respectivos hasta por el monto total autorizado del Programa. La celebración de los Contratos de Fideicomiso y la Emisión de Certificados Bursátiles estarán sujetas a lo siguiente:

- (a) Durante la vigencia del Programa, el Fiduciario y el Fideicomitente, por instrucciones de éste último, celebrarán Contratos de Fideicomiso para la Emisión de Certificados Bursátiles con cargo al Fideicomiso respectivo; en el entendido que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo será cedido o aportado por el Fideicomitente. Cada Emisión se llevará a cabo con las características que se establezcan en el Fideicomiso, los cuales deberán observar lo establecido en el Contrato Marco y en la autorización respectiva otorgada por la CNBV.

- (b) El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, hasta donde cada uno de ellos alcance.
- (c) A efecto de constituir cada Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso. Cada Fideicomiso se registrará por los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente; en el entendido que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán acordar todas las modificaciones que consideren necesarias a cada Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas modificaciones no sean contrarias a los términos del Programa y las autorizaciones respectivas de la CNBV o cualquier otra autoridad competente. En cada Fideicomiso los Tenedores de los Certificados Bursátiles respectivos tendrán el carácter de Fideicomisarios y el Fideicomitente tendrá el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la Constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos podrán incorporar otras partes que actúen como Fideicomisarios en sucesivos lugares.
- (d) La oferta pública de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo por medio del Intermediario Colocador a través de la BMV. Los Títulos que representen cada Emisión de Certificados Bursátiles deberán ser depositados en Indeval.
- (e) Los Certificados Bursátiles de cada Emisión tendrán las características que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo; en el entendido que cada Emisión podrá contar con distintas series y clases, así como también con los Apoyos Crediticios y Garantías que, en su caso, se determinen en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
- (f) Simultáneamente con cada Emisión, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario los Créditos Hipotecarios respectivos, a efecto de que el Fiduciario ejerza la titularidad de dichos Créditos Hipotecarios y sus accesorios.
- (g) El Fideicomitente se hará responsable por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios que para cada Emisión ceda al Fideicomiso respectivo. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios correspondientes. El Fideicomitente tendrá la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el Contrato de Cesión respectivo.

1.5. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El Contrato Marco se registrará conforme a las leyes federales aplicables en México. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato Marco las partes del Contrato Marco se sometieron en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, y renunciaron en forma expresa a cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder por razón de su domicilio o por cualquier otra causa.

2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

El Contrato de Fideicomiso es el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de los Certificados Bursátiles.

2.1. PARTES

- iii. Fideicomitente y fideicomisario en último lugar: BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- iv. Fiduciario: Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- v. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- vi. Representante Común: Será determinado para cada Emisión.

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

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión de los Créditos Hipotecarios prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir la Constancia y el monto total obtenido de la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes menos aquellos conceptos que, para cada Emisión, sean previstos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (v.gr. los gastos de emisión o alguna cantidad para la constitución parcial o total de reservas).

Por lo general, una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, cualquier cantidad remanente en el Patrimonio del Fideicomiso será entregada al Fideicomisario en Último Lugar.

2.3. 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, en su caso, a recibir la porción correspondiente a las distribuciones que se lleven a cabo y el remanente en el Patrimonio del Fideicomiso una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo. Generalmente, los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas y dividir las.

2.4. FINES DEL FIDEICOMISO

Los fines principales del Fideicomiso son, entre otros: (i) la adquisición de los Créditos Hipotecarios 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. Por lo tanto, el Fiduciario tendrá todas aquellas facultades y obligaciones que sean necesarias para la consecución de dicha finalidad. 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.

2.5 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio de cada Fideicomiso se integrará, entre otros, con lo siguiente:

(a) La aportación inicial para constituir el Fideicomiso;

(b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión;

(c) Las cantidades que el Fideicomitente entregue al Fiduciario (incluyendo, de ser el caso y sin limitar, el monto del precio de la readquisición del Patrimonio del Fideicomiso);

(d) Por las cantidades que sean depositadas en las cuentas del Fideicomiso;

(e) Por todas las cantidades que sean recibidas con motivo de un Apoyo Crediticio o Garantía, de ser el caso;

(f) 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; y

(g) Por el importe obtenido por la colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente según se expuso anteriormente.

2.6. CUENTAS

El Fiduciario deberá abrir y mantener algunas cuentas a fin de operar, a través de las mismas, los recursos del Fideicomiso y que, generalmente, serán: (i) una cuenta de cobranza en la que sean depositadas todas las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios, y (ii) una cuenta general de la que serán tomados los recursos necesarios para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En su caso, podrá existir también una cuenta de reserva para mantener una reserva que sirva para el pago a los Tenedores de cualesquiera cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles en caso de que no sean suficientes los recursos existentes en la cuenta general.

2.7. INVERSIONES PERMITIDAS

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente serán invertidas exclusivamente en las inversiones que sean permitidas conforme al Contrato de Fideicomiso.

2.8. DISTRIBUCIONES

En cada fecha de pago de intereses y, en su caso, principal de los Certificados Bursátiles, y con base en la cobranza que se haya realizado en ese periodo a los Deudores Hipotecarios conforme a sus correspondientes Créditos Hipotecarios, el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

2.9. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, en las que generalmente estarán, entre otras:

(a) Guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;

- (b) Emitir y ofrecer los Certificados Bursátiles;
- (c) Abrir las cuentas que se indiquen en el Contrato de Fideicomiso;
- (d) Invertir el Patrimonio del Fideicomiso conforme se indique en el Contrato de Fideicomiso; y
- (e) Supervisar al Administrador en los términos del Contrato de Administración.

2.10. RESPONSABILIDAD

Nada en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión o en cualquier otro contrato que se celebre en relación al mismo podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier otra persona con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios.

2.11. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El Contrato de Fideicomiso se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, las partes se generalmente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

3. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN

El Contrato de Cesión es el contrato que será celebrado para cada Emisión y conforme al cual el Fideicomitente cederá onerosamente al Fiduciario los Créditos Hipotecarios correspondientes.

Es muy importante aclarar que en forma simultánea a la celebración del Contrato de Cesión, 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 Contrato de Cesión, 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 las demás entidades federativas de México, la cesión de los Créditos Hipotecarios mediante el Contrato de Cesión 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:

3.1. 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: Se definirá en cada emisión.

3.2. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, el Cedente cede y transmite irrevocablemente al Fideicomiso los Créditos Hipotecarios correspondientes, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Cesionario adquiere en esa misma fecha dichos Créditos Hipotecarios.

3.3. CONTRAPRESTACIÓN

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión de los Créditos Hipotecarios prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir la Constancia y el monto total obtenido de la colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes menos aquellos conceptos que, para cada Emisión, sean previstos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (v.gr. los gastos de emisión o alguna cantidad para la constitución parcial o total de reservas).

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

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente entregará jurídicamente los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios cedidos en favor del Cesionario. Asimismo, en ese acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador.

3.5. DECLARACIONES DE BBVA BANCOMER RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

En cada Contrato de Cesión, BBVA Bancomer otorgará algunas declaraciones respecto de los Créditos Hipotecarios cedidos, y su responsabilidad se limitará a que las mismas sean correctas. El

incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones dará lugar a que el Cedente reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. Entre las declaraciones del Cedente que generalmente se otorgarán, podrán estar, entre otras:

Que el Cedente es el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios;

Que cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado;

Que 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; y

Que 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.

3.6. REEMPLAZO DE CRÉDITOS NO ELEGIBLES

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en 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, 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.

3.7. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El Contrato de Cesión se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Cesión, las partes se generalmente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

4. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

El Contrato de Administración es el contrato conforme al cual el fiduciario contratará a BBVA Bancomer para que este lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios correspondientes a cada Emisión.

Las características generales del Contrato de Administración son las siguientes:

4.1. 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: Se definirá en cada emisión.

4.2. 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 una comisión mercantil sin representación en los términos de lo dispuesto por los artículos 283 y 284 del Código de Comercio; conforme a lo anterior, el Fiduciario otorgará al Administrador todas las facultades que sean necesarias para cumplir con su encargo. 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.

4.3. 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.

4.4. SEGUROS

Según se establezca para cada Contrato de Administración, el Administrador podrá pagar con recursos propios, por cuenta del Fideicomiso, los pagos que resulten necesarios para mantener vigente un seguro de daños, un seguro de vida e incapacidad y un seguro de desempleo respecto de cada Inmueble en el cual se señale al Fiduciario como primer beneficiario; en el entendido que los desembolsos que sufra el administrador con motivo de lo anterior le serán reembolsados por el

Fiduciario. Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los seguros descritos con anterioridad deberá ser depositada en las cuentas del Fideicomiso.

4.5. 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.

4.6. REPORTE

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

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

4.8. ADMINISTRADOR SUSTITUTO

Conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Administración, el Fiduciario podrá iniciar un procedimiento para sustituir al Administrador (y requerirá del consentimiento del Representante Común).

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

C. Estimaciones Futuras

Las estimaciones sobre el desempeño futuro de los activos fideicomitidos, así como los posibles escenarios de pago serán determinados en el suplemento correspondiente.

Las estimaciones futuras serán determinadas al momento de cada emisión al amparo del presente programa.

D. 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.

El 11 de diciembre de 2008 se emitió en oferta pública la cuarta emisión de certificados bursátiles fiduciarios (BACOMCB 08-2) al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario por \$5,509'014,100.00 (cinco mil quinientos nueve millones catorce mil cien pesos 00/100 M.N.).

Historia y Desarrollo

BBVA Bancomer actuará como Fideicomitente de los Fideicomisos que de tiempo en tiempo sean constituidos para llevar a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles mediante Oferta Pública en el Mercado de Valores.

BBVA Bancomer tiene sus antecedentes en la constitución del Banco de Comercio, S.A. en la Ciudad de México en 1932. En 1977, las distintas instituciones que formaban Banco de Comercio fueron consolidadas en banca múltiple, bajo el nombre de Bancomer.

Bancomer, al igual que la mayoría de los otros bancos comerciales mexicanos, fue nacionalizado el 1 de septiembre de 1982. A finales de la década de los ochenta, se generaron una serie de medidas para desregular el sistema financiero mexicano por parte del Gobierno Federal. Este proceso de desregulación terminó en 1991 con la reprivatización de los bancos comerciales, incluyendo a Bancomer.

En octubre de 1991 un grupo de inversionistas mexicanos que reunía accionistas mayoritarios de Valores Monterrey Aetna, S.A. de C.V. (VAMSA), adquirió 56% de las acciones en circulación de Bancomer en \$8,564 millones de pesos (en términos nominales).

Grupo Financiero Bancomer, S.A. de C.V. (GFB) se formó el 16 de diciembre de 1991 con el fin de adquirir y mantener el control de Bancomer y otras instituciones financieras. Posteriormente, GFB incrementó la tenencia accionaria de Bancomer a través de dos ofertas públicas y compras de acciones en el mercado. En mayo de 1993, el Gobierno Federal intercambió su participación de 23% que tenía en Bancomer por acciones de GFB, representando una participación de 21%. Estas transacciones, junto con otras compras privadas de acciones, dieron a GFB el control en el capital de Bancomer cercano al 100%.

En julio de 2000, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") adquirió el control de GFB, cuya denominación social cambió al nombre de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V. ("GFBB") en agosto de 2000. Como parte de esta transacción, Grupo Financiero BBV-Probursa, S.A. de C.V. (BBV-Probursa), tenedor de la mayor parte del capital social de otro banco comercial que era BBV-México (Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-Probursa), fue fusionada con GFB. Previo a la fusión, BBVA realizó una contribución, en efectivo, al capital de BBV-Probursa de \$13,825 millones de pesos (en términos nominales). Como resultado de dicha contribución, BBVA obtuvo aproximadamente 30% de participación en el capital social de GFBB, no obstante, manteniendo el control operativo de GFBB.

Una vez concluida la fusión con BBV-Probursa, GFBB asignó de los \$13,825 millones de pesos, \$11,299 millones de pesos (en términos nominales) a Bancomer y \$1,784 millones de pesos (en términos nominales) a BBV-México, mediante la suscripción de capital en ambas instituciones. El saldo restante de \$742 millones de pesos (en términos nominales) permaneció en GFBB.

El 16 de agosto de 2000 surtió pleno efecto la fusión de GFBB como fusionante y BBV-Probursa como fusionada. Como consecuencia, GFBB quedó integrado por las siguientes entidades financieras:

Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple
Banco Bilbao Vizcaya-México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Casa de Bolsa Bancomer, S.A. de C.V.
Casa de Bolsa BBV-Probursa, S.A. de C.V.
Seguros Bancomer, S.A. de C.V.
Seguros BBV-Probursa, S.A. de C.V.
Fianzas Probursa, S.A. de C.V.
Crédito Familiar, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
Pensiones Bancomer, S.A. de C.V.
Asimismo, en agosto de 2000, GFBB adquirió Banca Promex, S.A., Institución de Banca Múltiple (Promex), un banco con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, quedando formalizada la fusión entre Bancomer como fusionante y Promex como fusionada el 6 de octubre de 2000.

Con fecha 23 de octubre de 2000, se llevaron a cabo las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Bancomer y BBV-México, en las que se tomaron los respectivos acuerdos de escisión y fusión, los que surtieron pleno efecto el 14 de diciembre de 2000. Mediante los mencionados actos corporativos, permanecen las dos instituciones de crédito como entidades integrantes del Grupo con facultades diversas, pero complementarias.

De igual forma, en las asambleas de referencia se acordó, con efecto a partir del 19 de enero de 2001, el cambio de denominación de Bancomer, S.A., por la de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y la de BBV-México, S.A. por la de BBVA Bancomer Servicios, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BBVA Bancomer, celebrada el 31 de agosto de 2001, se aprobó la fusión de esta institución como entidad fusionante con Inmobiliaria Bancomer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Promex, S.A. de C.V., Inmobiliaria Procorp, S.A. de C.V., Properiférico, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Pro Río San Ángel, S.A. de C.V. como entidades fusionadas.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de octubre de 2001, se tomaron los acuerdos para convertir a BBVA Bancomer en una institución de banca múltiple filial, así como para reformar integralmente sus estatutos, con el propósito de reflejar dicha calidad específica y ajustarlos a las reformas de la LIC, publicadas en el DOF el 4 de junio de 2001. Dicha conversión fue autorizada por la SHCP el 9 de mayo de 2002. De este modo, el 28 de junio de 2002, BBVA Bancomer se convirtió en sociedad controladora filial como consecuencia de que BBVA International Investment Corporation (BBVAIIC), entidad subsidiaria al 100% de BBVA, alcanzó a detentar 51% de las acciones representativas de su capital social. Finalmente, se inscribieron el 18 de marzo de 2003 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, motivo por el cual en esa fecha quedó formalizada dicha conversión.

Actividad principal

A la fecha del presente Prospecto, el Banco opera bajo el concepto de banca múltiple universal, ofrece productos y servicios a 15.8 millones de clientes y otorgó crédito a 94,460 pequeñas y medianas empresas. BBVA Bancomer cuenta con una extensa red nacional de 1,862 sucursales, 5,814 cajeros automáticos, 129,570 terminales punto de venta, un portal en Internet para la banca en línea llamada *Bancomer.com* y servicio de banca por teléfono o *Línea Bancomer*.

E. 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 en cada emisión.

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:

Para beneficio de cada Fideicomiso que se constituya para la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa, BBVA Bancomer llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y los Inmuebles Adjudicados en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera y los Criterios de Administración de BBVA Bancomer.

La experiencia de BBVA Bancomer en la administración de cartera hipotecaria es muy amplia al tener un volumen de operaciones de los más importantes en el país gracias a que cuenta con personal altamente especializado en la materia y diversas áreas distribuidas estratégicamente a lo largo del país, asimismo cuenta con sistemas avanzados que le permiten la administración electrónica de todas sus operaciones en este segmento de mercado.

Actualmente la banca hipotecaria de BBVA Bancomer provee de una gran variedad de productos a clientes individuales y a desarrolladores de vivienda en México. Con la adquisición de Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer (indistintamente, "Hipotecaria Nacional" o "HN") por parte del Grupo en enero de 2005, la red comercial de HN se sumó a la antigua red hipotecaria de BBVA Bancomer, misma que quedó conformada con más de 100 sucursales especializadas.

La integración de Hipotecaria Nacional al Grupo demandó un gran esfuerzo de unificación operativa, incluyendo sistemas de calificación de crédito, circuitos de autorización y delegación, procesos de recuperación y cobro, además de que se lograron importantes sinergias de fondeo. En este proceso se aprovecharon las fortalezas de cada entidad para crear una sola red hipotecaria operando de manera unificada, lo que repercutió positivamente en la comercialización y servicio a clientes.

A continuación se describen las principales metodologías del negocio hipotecario de BBVA Bancomer:

Organización

La Banca Hipotecaria de BBVA Bancomer es una unidad de negocio que reporta directamente a la Dirección General. Su fuerza de ventas, al 31 de marzo de 2009, estaba conformada por 1,235 empleados. Además, la Banca Hipotecaria cuenta con 90 oficinas especializadas, las cuales, se encuentran apoyadas por la red total de sucursales de BBVA Bancomer en el país.

Las áreas de admisión, avalúos y cobranza son independientes del área de ventas

Aproximadamente la mitad de los empleados de la Banca Hipotecaria se dedican a actividades de control de riesgos (admisión, avalúos, mesa de control) y de administración de portafolio (cobranza), siempre apoyados por el extenso recurso de las áreas centrales

Las áreas centrales de BBVA Bancomer que participan plenamente en el proceso hipotecario son:

- UAIR (Unidad de Administración Integral de Riesgos)
- UCRC (Unidad Central de Recuperación de Crédito)
- Seguimiento Central

Originación

Créditos hasta por 1 millón de pesos, la admisión se realiza mediante un algoritmo que incorpora:

- Score de perfil económico
- Capacidad de pago
- Experiencia crediticia

Los modelos de originación, precios y políticas son calibradas con una Base de Datos de 343,000 créditos que abarcan:

- Historia extensa, incluyendo datos de recuperación de cartera en la crisis,
- Diversos segmentos de clientela
- Gama amplia de productos

Todo crédito mayor a \$ 1 millón de pesos debe ser revisado por el personal especializado en el negocio hipotecario

La cartera que ingresa por sucursales esta fuertemente concentrada en personas que son clientes del grupo y que cuentan con historial crediticio.

Los ingresos de la cartera originada por sucursales son comprobables mediante:

- Estados de cuenta,
- Recibos de nómina y
- Declaraciones fiscales.

Todo avalúo es realizado directamente por valuadores y unidades de valuación de vivienda de BBVA Bancomer, mismo que cuenta con una amplia cobertura geográfica y de peritos

Cobranza

La estrategia de cobranza sigue cuatro ejes:

- Domiciliación,
- Call Center por moras tempranas y casos con potencial de reincidencia
- Centro Especial de Recuperación para visitas domiciliarias desde la mora 1 según calificación de riesgo
- Jurídico para casos que llegan a 5 pagos vencidos

A excepción de la mayoría de los créditos con 1 mora, siempre se combinan las acciones del Call Center con las de los Centros Especiales de Recuperación y las de jurídico

Cuenta con una cobertura geográfica en todas las plazas del país donde hay crédito

Apoya su modelo de seguimiento en una base de datos de 343,000 créditos

Cuenta con ISO 9000 y con la calificación de “EXCELENTE” como administrador hipotecario por parte de S&P

Calificación de Standard & Poor's

La calificación de “EXCELENTE” que el pasado 13 de julio de 2009 otorgó Standard & Poor's, S.A. de C.V. a la unidad de negocios de la banca hipotecaria de BBVA Bancomer como “Administrador de Créditos Hipotecarios Residenciales” se muestra en el *Anexo F. Calificación del Administrador de Standard & Poor's, S.A. de C.V.*

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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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 2008, presentado a la CNBV y BMV el 30 de junio de 2009, 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, líder en originación con con \$34,808 millones de pesos en 2007 (\$25,240 a octubre de 2008) y administrador del mayor portafolio de hipotecas con \$143,515 millones de pesos a diciembre de 2007.

Desde 2004, el crecimiento de la cartera hipotecaria individual muestra crecimientos consistentes superiores al 18% 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.

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.

F. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

Otros terceros obligados con el fideicomiso se determinarán al momento de cada emisión al amparo del programa.

V. ADMINISTRACIÓN

A. Auditores externos

Por el período 2008-2012, BBVA sometió a concurso la contratación de los servicios de auditoría externa. Con fecha 22 de Julio de 2008, el Consejo de Administración del Banco ratificó al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. como auditor externo de los Estados Financieros por los siguientes cinco años.

Durante los últimos seis ejercicios, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma en México asociada a Deloitte, ha dictaminado los estados financieros del Banco, lo anterior de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a instituciones de crédito que establece la CNBV, y ha emitido sus opiniones sin salvedades, abstenciones o negativas.

En adición a la regulación aplicable, el Banco ha establecido políticas corporativas para la contratación de despachos de auditores externos, en las que, al igual que la regulación aplicable, se establecen limitaciones para su participación en servicios adicionales, en cuyo caso se requiere que sean autorizados previamente por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración.

Por disposiciones legales, los estados financieros tanto del Banco, como del Grupo y Compañías Subsidiarias, deben de ser Dictaminados anualmente. Cabe señalar que debido al volumen de operaciones y al tamaño del Grupo, la presencia de los auditores externos es permanente.

Durante 2008, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. realizó trabajos distintos a los de auditoría, relacionados principalmente con la elaboración de los dictámenes fiscales.

El importe de los honorarios pagados al auditor externo por servicios distintos a los de auditoría fue de aproximadamente \$2 millones de pesos, los cuales representaron 12% de las erogaciones del Banco al despacho de auditoría externa.

B. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Al 31 de diciembre de 2008, el total de la cartera de créditos relacionados, definidos con base en el artículo 73 de la LIC, era de \$38,174 millones de pesos. A esa misma fecha, los 10 créditos relacionados más grandes ascendían a \$38,049 millones de pesos, representando 99.6% del total de créditos bajo este apartado. Del monto total de créditos relacionados, \$15,574 millones de pesos fueron créditos otorgados a clientes vinculados con miembros del Consejo de Administración, \$20,019 millones de pesos a clientes vinculados con accionistas y \$2,581 millones de pesos de créditos vinculados con empresas del Grupo BBVA Bancomer.

Los créditos relacionados han sido otorgados y calificados de acuerdo con las políticas, procedimientos y sistemas de calificación aplicables al resto de la cartera de crédito de BBVA Bancomer. Sobre la base de los criterios de calificación de la cartera de crédito emitidos por la CNBV, al 31 de diciembre de 2008, el 85% de los créditos relacionados estaban calificados con categoría "A" y el 15% con categoría "B". La gran mayoría de estos créditos son clasificados como cartera comercial.

El saldo de la cartera a personas relacionadas al cierre de 2008 se encontraba al 96% del límite establecido por la CNBV, que es de 50% del capital básico del Banco.

Personas relacionadas

Relación	2006	2007	2008
Accionista	7,943	9,240	20,019
Consejero	14,009	9,942	15,574
Funcionario	6	3	0
Garantía BBVA*	1,683	1,989	2,581
Total General	23,641	21,174	38,174
Límite autorizado	53,866	62,974	39,703

Relación	2006	2007	2008
% máximo autorizado	75.0%	75.0%	50.0%
% utilizado	43.8%	33.6%	96.0%
Calificación			
A	82.0%	81.0%	85.0%
B	16.0%	18.0%	15.0%
C	2.0%	0.7%	0%

C. Administradores y accionistas

El consejo de administración podrá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de quince consejeros propietarios, de los cuales cuando menos un 25% por ciento deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes, deberán tener este mismo carácter (Artículo 45 K de la LIC).

Estructura del Consejo de Administración aprobado mediante la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2009 electos para el periodo anual de 2009:

	Antigüedad en Consejo GFBB	Empresas en las que colabora	Grado de estudios	Edad
Presidente				
Ignacio Deschamps González	2	-	Ingeniero Industrial IPN; Master of Engineering Administration The George Washington U.	46
Vicepresidente				
Luis Robles Miaja	2	-	Abogado Escuela Libre de Derecho	49
Secretario				
José Fernando Pío Díaz Castañares	2	-	Abogado Escuela Libre de Derecho	46
Prosecretario				
Pablo Enrique Mendoza Martell	2	-	Lic. Derecho UNAM	60
Consejeros propietarios				
Manuel Arango Arias *	4	Presidente Grupo Concord, S.A. de C.V.	Economista Lawrence U.	73
Gastón Azcárraga Andrade	4	Presidente del Consejo Grupo Posadas, S.A. de C.V.	Ingeniero Mecánico Electricista U. Anáhuac; MBA Harvard U.	53

	Antigüedad en Consejo GFBB	Empresas en las que colabora	Grado de estudios	Edad
Alberto Bailleres González	17	Presidente del Consejo de: Industrias Peñoles, S.A. de C.V.; Grupo El Palacio de hierro, S.A. de C.V.; Grupo Nal. Provincial; otras empresas	PhD Economía ITAM	77
Alejandro Burillo Azcárraga	4	Presidente del Consejo de Grupo Pegaso	-	57
Pablo Escandón Cusi*	3	Presidente del Consejo y Director Gral. Nadro, S.A. de C.V.	Administrador Emp. Esp Finanzas por Georgetown U.; M. Alta Dirección de Empresas IPADE	65
José Antonio Fernández Carbajal	17	Presidente del Cjo. Grupo FEMSA, S.A. de C.V.	Ing. Industrial y de Sistemas ITESM; MA ITESM	55
Bárbara Garza Lagüera Gonda	17	Miembro del Cjo. de Admón. de Grupo FEMSA, S.A. de C.V.	Administrador de Empresas ITESM; MA ITESM	49
Francisco González Rodríguez	8	Presidente del Cjo. BBVA, S.A.; Presidente de la European Financial Services Roundtable (EFR); Consejero de: Institute for International Finance (IIF); Institut Européen d'Études Bancaires (IIEB); Capital Markets Consultative Group del FMI; Comité Asesor Internacional de la FED NY; entre otros foros internacionales.	Lic. Ciencias Económicas U. Complutense (Madrid)	64
Ricardo Guajardo Touché*	17	-	Ing. Electricista ITESM; MD California U.; BS Electrical Engineer Wisconsin U.	60
Consejeros suplentes				
Cuauhtémoc Pérez Román	4	Presidente del Cjo. y Dir. Gral. de Urbi	Arquitecto ITESM; Admón Empresas ITESM	57
Jaime Serra Puche*	2	Socio fundador de SAI Consultores S.C.; Consejero de: Grupo Vitro; Grupo Modelo; entre otras empresas	Lic. en Ciencias Políticas y Admón. Pública UNAM; M Economía Col. de Mex. PhD Economía Yale U.;	58

	Antigüedad en Consejo GFBB	Empresas en las que colabora	Grado de estudios	Edad
Arturo Manuel Fernández Pérez	8	Rector ITAM	Economista ITAM; MD y PhD en Economía Chicago U.	55
José Fernando de Almansa y Moreno-Barreda	6	Miembro del Cjo. de Telefónica, S.A.; Carrera diplomática	Lic. en Derecho U. de Deusto (Bilbao)	60
Andrés Alejandro Aymes Blanchet	8	Presidente del Cjo. Servicio Panamericano de Protección, S.A. de C.V.	Lic. Rels. Industriales U. Iberoamericana; M. Alta Dirección de Empresas IPADE	67
Carlos Salazar Lomelín	4	Presidente Ejecutivo y Dir. Gral. Coca Cola, FEMSA.	Lic. Economía ITESM; MA ITESM; Postgrados en IPADE y extranjero	58
José Sevilla Alvarez	3	Miembro del Comité de Dirección de BBVA, S.A.	Economista CUNEF	44
José Ignacio Goirigolzarri Tellaeché	8	Consejero Delegado BBVA, S.A.; Vicepresidente de Telefónica y Repsol-YPF	Lic. en CC EE y Empresariales U. de Deusto; PhD Economía, U. De Deusto	55
Vitalino Manuel Nafria Aznar	2	-	Lic. CC EE U de Deusto; Master U. De Deusto	58

* Consejeros independientes

Algunas de las empresas enunciadas en las que colaboran los consejeros o en las que han participado nuestros principales directivos prestan servicios al Banco y/o mantienen una relación como usuarios de crédito o depositantes de la Institución. En ningún caso, las operaciones con estas empresas superan los límites establecidos en el marco legal aplicable.

Los integrantes del Comité Directivo son designados por el Director General, con base en las facultades que el Consejo de Administración le ha conferido. A partir del 1 de enero de 2007, los miembros del Comité Directivo, a excepción del Director General, son empleados de BBVA Bancomer Operadora, S.A. de C.V.

Conforme a la LIC, en el caso de las instituciones de banca múltiple, cuando 99% o más de los títulos representativos del capital social sean propiedad de una controladora filial, ésta podrá determinar libremente el número de consejeros, la cual en ninguno de los casos podrá ser inferior a cinco.

Por consejero independiente deberá entenderse a la persona que sea ajena a la administración de la sociedad controladora respectiva y de las entidades que integren al grupo financiero de que se trate, y que reúna los requisitos y condiciones que determine la CNBV, mediante disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 22 de la LIC, en las que igualmente se establecen los supuestos bajo los cuales, se considerará que un consejero deja de ser independiente.

En ningún caso podrán ser consejeros independientes:

- a) Empleados o directivos de la sociedad controladora;
- b) Las personas que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 73 de la LIC, o tengan poder de mando;
- c) Socios o personas que ocupen un empleo, cargo o comisión en sociedades o asociaciones importantes que presten servicios a la institución o a las empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial del cual forme parte ésta. Se considera que una sociedad o asociación es importante cuando los ingresos que recibe por la prestación de servicios a la institución o al mismo grupo empresarial del cual forme parte ésta, representen más de cinco por ciento de los ingresos totales de la sociedad o asociación de que se trate;
- d) Clientes, proveedores, prestadores de servicios, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una sociedad que sea cliente, proveedor, prestador de servicios, deudor o acreedor importante de la institución. Se considera que un cliente, proveedor o prestador de servicios es importante cuando los servicios que le preste la institución o las ventas que aquél le haga a ésta representen más del 10% de los servicios o ventas totales del cliente, del proveedor o del prestador de servicios, respectivamente. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante cuando el importe del crédito es mayor al 15% de los activos de la institución o de su contraparte;
- e) Empleados de una fundación, asociación o sociedad civil que reciban donativos importantes de la sociedad controladora; se consideran donativos importantes a aquellos que representen más del 15% del total de donativos recibidos por la fundación, asociación o sociedad civil de que se trate;
- f) Directores generales o directivos de alto nivel de una sociedad en cuyo consejo de administración participe el director general o un directivo de alto nivel de la institución;
- g) Directores generales o empleados de las empresas que pertenezcan al grupo financiero al que pertenezca la propia institución;
- h) Cónyuges, concubinas o concubinarios, así como los parientes por consanguinidad, afinidad o civil hasta el primer grado respecto de alguna de las personas mencionadas en los incisos c) a g) anteriores, o bien, hasta el tercer grado, en relación a las señaladas en los incisos a) y b) anteriores y en los incisos i) y j) posteriores;
- i) Directores o empleados de empresas en las que los accionistas de la institución ejerzan el control;
- j) Quienes tengan conflictos de interés o estén supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos de cualquiera de las personas que mantengan el control de la institución o del consorcio o grupo empresarial al que pertenezca la institución, o el poder de mando en cualquiera de éstos; y
- k) Quienes hayan estado comprendidos en alguno de los supuestos anteriores, durante el año anterior al momento en que se pretenda hacer su designación.

Los nombramientos de consejeros de las instituciones de banca múltiple deberán recaer en personas que cuenten con calidad técnica, honorabilidad e historial crediticio satisfactorio, así como con amplios conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa.

Los consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de intereses. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos relativos a la institución de banca múltiple de que sea consejero, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en el consejo, sin perjuicio de la obligación que tendrá la institución de proporcionar toda la información que les sea solicitada al amparo de la LIC.

En ningún caso podrán ser consejeros:

- a) Los funcionarios y empleados de la institución, con excepción del director general y de los funcionarios de la sociedad que ocupen cargos con las dos jerarquías administrativas inmediatas inferiores a la de aquél, sin que éstos constituyan más de la tercera parte del Consejo de Administración;
- b) El cónyuge, concubina o concubinario de cualquiera de las personas a que se refiere el inciso a) anterior. Las personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, o civil, con más de dos consejeros;
- c) Las personas que tengan litigio pendiente con la institución de que se trate;
- d) Las personas sentenciadas por delitos patrimoniales; las inhabilitadas para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o en el sistema financiero mexicano;
- e) Los quebrados y concursados que no hayan sido rehabilitados;
- f) Quienes realicen funciones de inspección y vigilancia de las instituciones de crédito;
- g) Quienes realicen funciones de regulación y supervisión de las instituciones de crédito, salvo que exista participación del Gobierno Federal o del Ipab en el capital de las mismas, o reciban apoyos del Ipab; y
- h) Quienes participen en el consejo de administración de otra institución de banca múltiple o de una sociedad controladora de un grupo financiero al que pertenezca una institución de banca múltiple. La persona que vaya a ser designada como consejero de una institución de banca múltiple y sea consejero de otra entidad financiera deberá revelar dicha circunstancia a la asamblea de accionistas de dicha institución para el acto de su designación.

El Consejo de Administración deberá reunirse por lo menos trimestralmente y, en forma extraordinaria, cuando sea convocado por el presidente del Consejo, por al menos una cuarta parte de los consejeros, o por cualquiera de los comisarios de la sociedad.

Para la celebración de las sesiones del Consejo de Administración, se deberá contar con la asistencia de cuando menos 51% de los consejeros, de los cuales por lo menos uno deberá ser consejero independiente.

La mayoría de los consejeros de una institución de banca múltiple deberá residir en territorio nacional.

Perfil del Comisario

Los comisarios, deben ser residentes en el territorio mexicano, tendrán las funciones de vigilancia y supervisión de la sociedad y serán individualmente responsables para con la misma por el cumplimiento de las obligaciones que las leyes y los estatutos les imponen, pudiendo auxiliarse y apoyarse en el trabajo de personal que actúe bajo su dirección y dependencia o en los servicios de técnicos o profesionales independientes cuya contratación y designación dependa de los propios comisarios.

Deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Calidad o capacidad técnica;
- b) Conocimientos y experiencia en materia contable, financiera, legal o administrativa;
- c) Historial crediticio satisfactorio o elegibilidad crediticia;
- d) Honorabilidad; y

e) Que se encuentran libres de los supuestos de restricción para desempeñar sus funciones.

Por la relación entre los comisarios y la sociedad, se les impone la obligación de la confidencialidad.

Asistir con voz, pero sin voto, a las sesiones del Consejo de Administración y de las asambleas de accionistas.

Aunque algunas de las funciones del comisario y del auditor externo son similares, quienes los designan lo hacen por diferentes propósitos, por lo que la persona que firme el dictamen de la auditoría a los estados financieros anuales de la sociedad debe ser distinta de aquella que actúa como comisario, para evitar conflictos de interés, aunque ambas personas podrán ser socios del mismo despacho.

Funciones del Consejo de Administración

Las principales funciones del Consejo de Administración de BBVA Bancomer son las siguientes:

a) Administrar y representar a la sociedad, teniendo a su cargo la conducción de los negocios sociales;

b) Nombrar y remover consejeros delegados del propio Consejo, así como al Director General, funcionarios, agentes, empleados y auditores externos;

c) Crear los comités y comisiones que estime necesarios, señalándoles su estructura, jerarquía y atribuciones, otorgándoles las facultades necesarias para que las ejerzan en los negocios y lugares que el propio Consejo determine; y

d) Convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

Facultades del Consejo de Administración

Entre otras, el Consejo de Administración tiene la facultad para nombrar y remover consejeros delegados del propio Consejo, así como al Director General, funcionarios, apoderados, agentes, empleados y auditores externos de la Institución, cuando lo estime conveniente, otorgarles facultades y poderes cuando se requieran para el desempeño de sus cargos, así como determinar sus garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones. En la actualidad, los consejeros interesados se abstendrán de participar mediante su voto en asuntos relacionados con las operaciones anteriormente mencionadas.

Quorum para la instalación y validez de resoluciones de las Asambleas de Accionistas

Para que una Asamblea Ordinaria de Accionistas se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada por lo menos la mitad de las acciones representativas del capital social ordinario pagado y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes.

Si la Asamblea no puede celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia, y en esta Asamblea se resolverá sobre los asuntos indicados en la orden del día, cualquiera que sea el número de acciones ordinarias representadas en la Asamblea.

Para que una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas por lo menos tres cuartas partes de las acciones ordinarias del capital social pagado y las resoluciones se tomarán por el voto favorable de las acciones que representen por lo menos la mitad de dicho capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea se instalará si está representada por lo menos la mitad de las

acciones ordinarias del capital social pagado y las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que representen por lo menos, la mitad del capital social pagado.

Para las Asambleas Especiales en primer y segunda convocatoria se requerirá la mayoría exigida para las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas, la cual se computará con relación al número total de acciones de la serie de que se trate.

Parentesco entre consejeros y principales funcionarios

José Antonio Fernández Carbajal tiene parentesco por afinidad en segundo grado colateral con Bárbara Garza Lagüera Gonda.

Órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración

La nueva integración de órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración fue aprobada mediante acuerdo tomado en sesión del Consejo de Administración.

Todos y cada uno de los integrantes de los tres comités mencionados a continuación cuentan con amplios conocimientos y experiencia financiera, así como de control interno suficiente para desempeñar cabalmente sus funciones.

Comité de Crédito y Riesgos de Mercado

Integrantes:

Luis Robles Miaja (Presidente)
Andrés Alejandro Aymes Blanchet
Ignacio Deschamps González

Funciones:

- a) Aprobar operaciones de crédito por montos mayores a \$30 millones de dólares o su equivalente en Moneda Nacional u otra divisa;
- b) Aprobar las políticas y normas sobre administración de riesgo crediticio y de mercado que no sean competencia exclusiva del Consejo de Administración;
- c) Dar seguimiento a los riesgos de crédito vigentes o vencidos; y
- d) Resolver cualquier asunto que expresamente le delegue el Consejo de Administración.

Comité de Auditoría

Integrantes:

Ricardo Guajardo Touché (Presidente)	Andrés Alejandro Aymes Blanchet
Gastón Azcárraga Andrade	José Sevilla Álvarez
Pablo Escandón Cusi	Vitalino Manuel Nafría Aznar

Funciones:

- a) Control Interno:
 - i) Revisar y someter a la aprobación del Consejo los lineamientos generales de Control Interno;
 - ii) Analizar y aprobar los Manuales de Operación; y

iii) Evaluar como mínimo dos veces al año la situación que guarda el sistema de Control Interno, informando del resultado al Consejo de Administración.

b) Código de ética:

i) Analizar los proyectos de códigos de conducta y sus reformas, asegurándose que éstos cumplan las exigencias y normativas aplicables, sometiéndose para su autorización al Consejo de Administración.

c) Información financiera:

i) Recomendar al Consejo de Administración las bases para la preparación de la información financiera, asegurando que ésta sea útil, oportuna, confiable y que cuente con la calidad suficiente y necesaria;

ii) Analizar trimestral y anualmente, previo a su presentación al Consejo de Administración, los estados financieros del Banco y del Grupo;

iii) Revisar los cambios relevantes referentes a los principios contables utilizados en la preparación de los estados financieros; y

iv) Asegurarse de la adecuada publicación de los estados financieros.

d) Cumplimiento normativo:

i) Analizar y aprobar, previo a su presentación al Consejo de Administración, el plan anual de actuación del área de cumplimiento; y

ii) Verificar trimestralmente el cumplimiento de dicho plan.

e) Auditoría interna:

i) Conocer y emitir opinión sobre el nombramiento o sustitución del Director de Auditoría;

ii) Analizar y aprobar el plan anual de auditoría;

iii) Verificar el cumplimiento de las funciones de auditoría interna;

iv) Supervisar y evaluar la independencia, calidad y efectividad de la función de auditoría interna;

v) Servir como canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores internos y externos;

vi) Velar por que la auditoría interna cuente con la capacitación y medios adecuados para el desempeño de sus funciones;

vii) Conocer el grado de cumplimiento por parte de las unidades auditadas de las medidas correctoras recomendadas por auditoría interna y dar cuenta al Consejo de Administración; y

viii) Ser informado de las irregularidades, anomalías o incumplimientos que se hubieren detectado.

f) Auditoría externa:

i) Proponer al Consejo de Administración para su aprobación a los candidatos para auditores externos;

- ii) Verificar que el auditor externo no sea el mismo por cinco años consecutivos;
 - iii) Cuando exista una propuesta de cambio de auditor externo, se deberán establecer los motivos y someter éstos a la aprobación del Consejo de Administración;
 - iv) Cerciorarse de la independencia del auditor externo;
 - v) Verificar que el programa de auditoría externa se lleve a cabo de acuerdo a las condiciones contratadas;
 - vi) Recibir y revisar el reporte del auditor externo; y
 - vii) Revisar con el auditor externo y/o los auditores internos los reportes que, conforme a lo establecido por la normativa de las autoridades competentes, esté obligada la Institución a presentar al Consejo de Administración.
- g) Supervisores externos:
- i) Conocer de los resultados más relevantes de las visitas realizadas por los órganos de supervisión externos; y
 - ii) Comprobar que la atención de observaciones y recomendaciones surgidas de la revisión se haya realizado en el tiempo y con la calidad requerida.
- h) Contraloría interna:
- i) Verificar que se tengan establecidas en la Institución las funciones de contraloría interna.
- i) Información general:
- ii) Informar periódicamente al Consejo de Administración de las actividades realizadas; y
 - iii) Elaborar un reporte anual sobre sus actividades para presentar al Consejo de Administración.

Comité Ejecutivo

Integrantes:

Ignacio Deschamps González (Presidente)
 Alberto Bailleres González
 José Antonio Fernández Carbajal
 Ricardo Guajardo Touché
 Luis Robles Miaja

Funciones:

- a) Resolver sobre asuntos extraordinarios y urgentes que competan al Consejo de Administración que no puedan ser conocidos por ese órgano por la necesidad inmediata de resolverlos. Las resoluciones deben ser ratificadas por el Consejo de Administración;
- b) Conocer de cualquier asunto que el Presidente o el Director General resuelvan presentar a este comité;
- c) Convocar a reuniones extraordinarias del Consejo de Administración; y

d) Resolver cualquier asunto que expresamente le delegue el Consejo de Administración.

Principales directores

El Comité Directivo es designado por el Director General y ratificado por el Consejo de Administración. A partir del 1 de enero de 2007, los miembros del Comité Directivo, a excepción del Director General son empleados de BBVA Bancomer Operadora, S.A. de C.V.

	Posición	Empresas en las que ha colaborado con puesto relevante	Grado de estudios	Antigüedad en GFBB	Edad
Ignacio Deschamps González	Presidente del Consejo y Director General		Ing. Industrial IPN; Master of Engineering Administration The George Washington U.	15	46
Luis Robles Miaja	Director General — Comunicación y Relaciones Institucionales		Lic. en Derecho; Escuela Libre de Derecho	16	42
Ramón Arroyo Ramos	Director General — Recursos Humanos	Multibanco Mercantil de México	Lic. en Derecho UNAM; Diplomado Banca y Crédito ITAM	29	50
Juan Pablo Ávila Palafox	Director General — Banca Comercial		Lic. Economía ITAM; Postgrado en Economía	23	45

	Posición	Empresas en las que ha colaborado con puesto relevante	Grado de estudios	Antigüedad en GFBB	Edad
Eduardo Ávila Zaragoza	Director General — Finanzas		Lic. Ciencias Económicas y Empresariales. Complutense Madrid	15	41
Alfredo Castillo Triguero	Director General — Riesgos y Recuperación de Crédito		Lic. en Ciencias Económicas y Empresariales U. Complutense (Madrid)	4	51
José Fernando Pío Díaz Castañares	Director General — Servicios Jurídicos	Probursa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa	Lic. en Derecho Escuela Libre de Derecho	15	46
Gerardo Flores Hinojosa	Director General — Banca de Empresas y Gobierno		Ing. Mecánico Administrador ITESM; MA ITESM	18	45
Gustavo Garmendia Reyes	Director General — Auditoría Interna		Lic. Contador Público EBC	15	45
Eduardo Osuna Osuna	Director General — Banca Hipotecaria		Ing. Telecomunicaciones La Salle; M Dirección de Empresas IPADE	14	39
José Antonio Ordás Porras	Director General — Mercados Globales	Casa de Bolsa Santander. Operadora Bolsa Serfin	Maestría Economía y Finanzas Warwick Univ. Reino Unido	5	43
David Powell Finneran	Director General — Banca Corporativa		Lic. Relaciones Internacionales Georgetown University; Bachelor of Science	16	47
Sergio Salvador Sánchez	Director General — Sistemas y Operaciones		Lic. Ciencias Físicas; U. Complutense (Madrid)	11	46
Héctor Paniagua Patiño	Director General de Crédito al Consumo		Ingeniero Mecánico Electricista y Maestría Dirección Empresas, IPADE	11	42

Los miembros del Consejo y/o directivos principales, que tienen cargos o son miembros del consejo de administración de alguna otra empresa relacionada con la Emisora, son los siguientes:

Ignacio Deschamps González
Luis Robles Miaja
Ramón Arroyo Ramos
Juan Pablo Ávila Palafox
Eduardo Ávila Zaragoza
Alfredo Castillo Triguero
José Fernando Pío Díaz Castañares
Gerardo Flores Hinojosa
Gustavo Garmendia Reyes
Eduardo Osuna Osuna
Sergio Salvador Sánchez
Alberto Bailleres González
Carlos Salazar Lomelín
Manuel Arango Arias
Alejandro Burillo Azcárraga
Bárbara Garza Lagüera Gonda
Andrés Alejandro Aymes Blanchet

Compensaciones y capacidad profesional

La compensación fija percibida por el Comité Directivo por el ejercicio terminado en diciembre de 2008 fue de \$70.9 millones de pesos. Por lo que respecta a su compensación variable correspondiente al mismo periodo, ésta fue de \$77.3 millones de pesos. El monto de la compensación variable fue determinado bajo los mismos criterios que aplican al resto de la plantilla de ejecutivos del Grupo Financiero, que consiste en fijar de manera individual indicadores y sus objetivos, medir el cumplimiento de los mismos al finalizar el ejercicio y en función del nivel de consecución se determina el monto de la compensación variable a pagar.

Con relación al plan de pensiones para los miembros del Comité Directivo registrados en el Banco, las obligaciones se encuentran totalmente cubiertas por un monto que ascendió a \$ 117 millones de pesos a finales de diciembre de 2008.

La única compensación entregada a los consejeros es la entrega de dos centenarios por concepto de remuneración por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan, en cumplimiento de los acuerdos de la correspondiente Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Ninguno de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados de la emisora cuentan con programas o convenios que les permitan participar en su capital social.

Accionistas

Las acciones representativas del capital social son nominativas y de igual valor. Dentro de cada serie confieren a sus tenedores los mismos derechos y deben pagarse íntegramente en efectivo en el acto de ser suscritas, o bien, en especie si, en este último caso, así lo autoriza la CNBV, considerando la situación financiera de la institución y velando por su liquidez y solvencia. La Sociedad puede emitir acciones no suscritas, que se conserven en la tesorería, las cuales no computan para efectos de determinar los límites de tenencia accionaria a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito, sujetándose en todo momento a lo establecido en el artículo 45-G de dicha Ley de Instituciones de Crédito. Los suscriptores recibirán las constancias respectivas contra el pago total de su valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la Institución. En todo caso, el capital social de la Institución, estará integrado por acciones de la serie "F" que representarán cuando menos un 51% de dicho capital. Un 49% restante, estará integrado por acciones de la serie "B". Salvo tratándose de una institución financiera del exterior, una sociedad controladora filial o una filial, se requerirá de la previa autorización de la CNBV, para que cualquier persona física o moral

adquiera mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas, acciones de la serie "B" del capital social pagado de la sociedad, cuando excedan del cinco por ciento de dicho capital social.

Al cierre de diciembre de 2008, el Grupo Financiero BBVA Bancomer (El Grupo) detentaba un 99.99% de las acciones de Bancomer. A su vez, a esa misma fecha, BBVA International Investment Corporation era la tenedora de la totalidad de las acciones "F", representativas de 51% del capital social pagado del Grupo, mientras que el restante 49% de acciones serie "B" estaba distribuido en 48.97% en posesión de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y 0.03% en el mercado.

Capital social suscrito y pagado de Bancomer y su estructura accionaria vigente desde el 12 de julio de 2004 (cifras en pesos nominales)

Participación de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.: 99.99%

Valor nominal de cada acción: \$0.28 M.N

ACCIONISTAS	Serie "F"	Serie "B"	Total
Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	6,972'189,866	6,698'712,474	13,670'902,340
Otros accionistas (mercado)	<u>0</u>	<u>58,180</u>	<u>58,180</u>
Acciones pagadas	6,972'189,866	6,698'770,654	13,670'960,520

Capital social suscrito y pagado de Grupo Financiero BBVA Bancomer y su estructura accionaria (cifras en pesos nominales)

	2008 y Marzo '09	2007	2006
Capital Social Suscrito	1,020,426,750	\$1,020,426,750	\$1,020,426,750
Capital Social Pagado	1,020,426,750	\$1,020,426,750	\$1,020,426,750
Monto de Inversión Extranjera	1,020'081,019.98	\$1,020'079,446.65	\$1,019'974,686.94
Número total de Acciones	9,276'606,822	9,276'606,822	9,276,606,822
Valor Nominal	.11	.11	.11
Capital Social Fijo	458,815,031	\$458,815,031	\$458,815,031
Capital Social Variable	561,611,719	\$561,611,719	\$561,611,719
% de Inversión Extranjera	99.97%	99.96%	99.96%
Número de Acciones Neutras	0	0	0

Adicionalmente, en el siguiente cuadro mostramos la composición de los datos de los accionistas de Grupo Financiero BBVA Bancomer:

Datos de los Accionistas (número de acciones)						
2008 y Marzo '09						
Nombre	Acciones Serie "F"	Acciones Serie "B"	% Serie "F"	% Serie "B"	Nacionalidad	Origen
BBVA International Investment Corporation	4,731,069,480		51.00%		Puertorriqueña	Puertorriqueña
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.		4,542'394,338		48.97%	Española	Española
Mercado		3'143,004		0.03%	Mexicana	Mexicana
Total	4,731,069,480	4,545,537,342	51.00%	49.00%		
Diciembre 2007						
Nombre	Acciones Serie "F"	Acciones Serie "B"	% Serie "F"	% Serie "B"	Nacionalidad	Origen
BBVA International Investment Corporation	4,731,069,480		51.00%		Puertorriqueña	Puertorriqueña
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.		4,542'380,035		48.96%	Española	Española
Mercado		3'157,307		0.04%	Mexicana	Mexicana
Total	4,731,069,480	4,545,537,342	51.00%	49.00%		
Diciembre 2006						
Nombre	Acciones Serie "F"	Acciones Serie "B"	% Serie "F"	% Serie "B"	Nacionalidad	Origen
BBVA International Investment Corporation	4,731,069,480		51.00%		Puertorriqueña	Puertorriqueña
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.		4,541'427,674		48.96%	Española	Española
Mercado		4'109,668		0.04%	Mexicana	Mexicana
Total	4,731,069,480	4,545,537,342	51.00%	49.00%		

E. Estatutos sociales y otros Convenios

a) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BBVA Bancomer que tuvo verificativo el 23 de noviembre de 2006, se tomó el acuerdo de modificar los estatutos de la Institución para adecuarlos a las disposiciones contenidas en el "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras y de la Ley de Protección al Ahorro Bancario", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de julio de 2006.

b) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BBVA Bancomer, que tuvo verificativo el 30 de mayo de 2008, se tomó el acuerdo de modificar los estatutos de la Institución para adecuarlos a las disposiciones contenidas en el "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos" y en el

“Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito”, publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 6° de febrero de 2008.

c) Las acciones representativas del capital social de la Institución tienen derecho de voto pleno.

d) El consejo de administración no está facultado para establecer planes de compensación para los ejecutivos y consejeros, así como para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal.

e) No existen convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Institución.

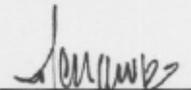
f) No existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones.

g) No existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración o a sus accionistas.

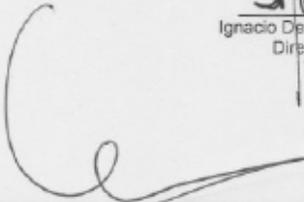
VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

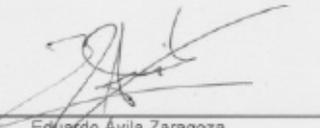
BBVA Bancomer, S.A.
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer



Ignacio Deschamps González
Director General



José Fernando Pió Díaz Castañeres
Director General Jurídico



Eduardo Ávila Zaragoza
Director General de Finanzas

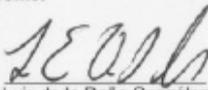
Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su 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 su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Invex 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 entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.

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


Angel Espinosa Garcia
Apoderado


Luis de la Peña Gonzalez
Apoderado

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 Prospecto, 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 Prospecto 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, Fiduciario



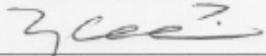
Daniel Ibarra Hernández
Delegado Fiduciario



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

Galicia y Robles, S.C.



Rafael Robles Miaja
Socio