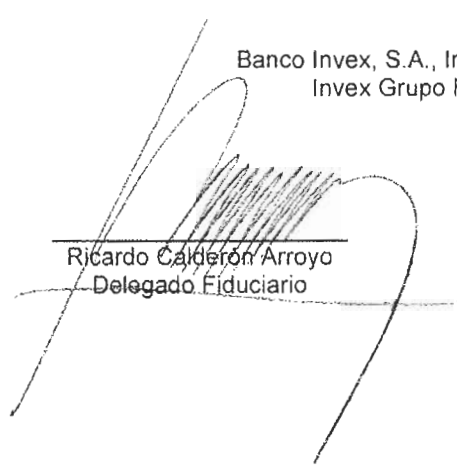


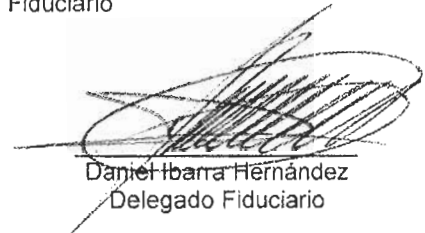
PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las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

DEFINITIVE PROSPECTUS. These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

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



Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario



Daniel Ibarra Hernández
Delegado Fiduciario



Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Scotiabank Inverlat
FIDEICOMITENTE

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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR:
\$10,000'000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS)

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características y se realizará a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto total de la Emisión, el valor nominal, 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 periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos, en UDIs, según se señale en el suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Total del Monto Autorizado.

Para efectos del presente Prospecto, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural según dichos términos son definidos en el Glosario de Términos y Definiciones que se señala más adelante.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA:

Fiduciario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario o cualquier otra institución que actúe como Fiduciario Emisor que sea designada por el Fideicomitente para cada Emisión, la cual se dará a conocer en el Suplemento respectivo.

Fideicomitente: Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat

Tipo de Documento: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: El que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Para cada Fideicomiso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra persona que se especifique para cada Emisión realizada al amparo del Programa y que se de a conocer en el Fideicomiso y en el Suplemento respectivos.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Fideicomisarios en Ultimo Lugar: Quien se señale en el Suplemento correspondiente.

Acto constitutivo: El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 12 de marzo de 2008 celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat en su carácter de Fideicomitente, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de Fiduciario; así como con cada Fideicomiso Emisor que se celebre entre el Fideicomitente, el Fiduciario o cualquier otro fiduciario sustituto que se designe por el Fideicomitente y que se de a conocer en el Fideicomiso y en el Suplemento respectivo a cada Emisión, con la comparecencia del Representante Común. La finalidad de cada Fideicomiso es la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan y se den a conocer en el Fideicomiso y en el Suplemento respectivo a cada Emisión, así como la adquisición y cobranza de Créditos Hipotecarios.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso para una Emisión específica, que se describan en el Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios. Dicho Patrimonio será independiente del Patrimonio de cualquier otro Fideicomiso Emisor que ampare alguna otra Emisión realizada al amparo del Programa.

Tipo de Valor: Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios para ser colocados entre el gran público inversionista.

Adicionalmente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá emitir las Constancias, las cuales se darán a conocer en el Fideicomiso y en el en el Suplemento respectivo a cada Emisión.

Las características, forma y metodología de colocación y prelación de pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los demás valores que se emitan, se darán a conocer en el Fideicomiso y el Suplemento respectivo a cada Emisión.

Aforo: Cada Emisión podrá contemplar que se transmitan al Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios con un saldo insoluto del principal superior al valor nominal o Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes. El propósito del Aforo es que el Fideicomiso cuente con un margen prudente de seguridad conformado por activos adicionales cuyos rendimientos (pagos de intereses y principal) puedan utilizarse para pagar los intereses y el principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos. El porcentaje del monto principal que debe representar el Aforo se señalará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: El que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Monto total autorizado del Programa con Carácter Revolvente: \$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de Emisión. Aun y cuando el monto total del Programa haya sido cubierto en algún momento, una vez amortizado cualquier monto de alguna Emisión, podrán realizarse Emisiones adicionales hasta por la cantidad del monto total del Programa que en ese momento no se encuentre en circulación.

Plazo de las Emisiones: Según se especifique para cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido que no podrá ser inferior a 1 (un) año, ni superior a 30 (treinta) años.

Vigencia del Programa: El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cinco años, a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV.

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

Constancia(s): La(s) Constancia(s) de derechos que se emitirá(n) con base a los distintos Fideicomisos Emisores, la cual será adquirida por el Fideicomitente o por aquella persona que designe el mismo Fideicomitente, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas. La(s) constancia(s) otorgada(s) a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Características específicas para cada Emisión: Las características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, tales como monto, valor nominal, plazo, tasa de interés, amortizaciones, fecha y lugar de pago, entre otras, estarán contenidas en el título de Emisión y en el Suplemento respectivo.

Tasa de Interés: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser colocados a descuento o a valor nominal, estableciéndose para estos últimos una tasa de interés la cual podrá ser fija o variable, según se estipule para cada Emisión. La tasa aplicable y la forma de calcularse, así como las fechas de pago de intereses se determinarán y divulgarán en el título de Emisión y en el Suplemento correspondiente.

En los términos del artículo 64 de la LMV, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Conforme se señala en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Amortización Anticipada: Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de cada Emisión: Para cualquier Emisión que se realice al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor tendrá el derecho de emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios originalmente emitidos (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales"), siempre y cuando se cuente con Créditos Hipotecarios suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente para respaldar la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales contarán con las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, y se considerará que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

En el Suplemento y el título correspondientes se estipulará, en su caso, los requerimientos y condiciones para que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

Revolencia: Para cualquier Emisión que se realice al amparo del Programa se podrá establecer un mecanismo que permita al Fiduciario que, con el uso del efectivo producto de la cobranza del principal de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, realice la adquisición adicional de Créditos Hipotecarios del Cedente que cumplan con los Criterios de Elegibilidad asignados a los Créditos Hipotecarios originalmente aportados.

En el Suplemento y título correspondiente a la Emisión respectiva se estipulará, en su caso, los requerimientos, condiciones y temporalidad para que el Emisor lleve a cabo la adquisición de Derechos Hipotecarios adicionales.

Garantías: Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con las garantías o apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo, en caso de que los recursos del Fideicomiso sean insuficientes para ello, conforme a las condiciones establecidas en los documentos correspondientes a cada uno de dichos mecanismos de garantía.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será respaldado exclusivamente por el Patrimonio del Fideicomiso de la Emisión correspondiente y no por el patrimonio o garantía de tercero alguno, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni BNS, respaldan con su patrimonio las Emisiones que se realicen a través del Programa.

Comportamiento de los Créditos Hipotecarios: El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.

Forma de Colocación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Fiduciarios se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente.

En su caso, las Constancias se entregarán de forma directa al Cedente como contraprestación por la cesión al Fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.

Calificaciones: Cada Emisión que se realice al amparo del Programa, será calificada por al menos una agencia calificadoras debidamente autorizada para operar en México. El nombre de la agencia calificadoras y la calificación correspondiente a cada Emisión se señalará en el Suplemento respectivo.

Obligaciones de Hacer y no Hacer: Las obligaciones de hacer y de no hacer que en su caso se determinen para cada Emisión, para el Fiduciario Emisor o para el Fideicomitente, quedarán especificadas en el Fideicomiso respectivo, en el Suplemento y en el título correspondiente.

Inscripción y clave de pizarra de los valores: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa se inscribirán en el RNV y serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada Emisión que se realice al amparo del Programa será determinada en el Suplemento respectivo.

Según se determine en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente.

Las Constancias no serán inscritas en el RNV y por lo tanto no serán materia de intermediación en el Mercado de Valores, por lo que se negociarán de forma privada y se apejarán a lo establecido en el Fideicomiso correspondiente.

Régimen fiscal: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagaderos por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58, respectivamente, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Sin perjuicio de lo anterior, los inversionistas deberán consultar, en forma independiente, a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes que pudieran ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la venta de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada Emisión.

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

Lugar y forma de pago de principal e intereses: Toda vez que el Indeval, en los términos del artículo 282 de la LMV, tendrá la custodia y la administración de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa que sea materia de Oferta Pública, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en las oficinas de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por la depositaria. Asimismo, los pagos se podrán realizar mediante transferencia electrónica de fondos.

Legislación Aplicable: La legislación aplicable a cada una de las Emisiones que se realicen bajo el Programa, será la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, la LGTOC, la Ley de Instituciones de Crédito, y demás disposiciones legales que resulten aplicables.

Posibles adquirentes: Los Certificados Bursátiles podrán ser libremente adquiridos por cualquier persona física o moral de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea.

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".

Intermediario Colocador: Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos con el 2362-4.15-2008-035 en el RNV y serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

Intermediario Colocador:



Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat *

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

México, D.F. a 14 de marzo de 2008.

(Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador y en el sitio de Internet de la BMV www.bmv.com.mx, en el de la CNBV www.cnbv.gob.mx y en el del Emisor: www.invex.com).

Autorización CNBV para la publicación del presente Prospecto No. 153/17154/2008 de fecha 7 de marzo de 2008.

* Scotia Capital es una marca de The Bank of Nova Scotia y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, es un usuario autorizado de la marca

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

ÍNDICE

I.	Información General	8
I.1	Glosario de Términos y Definiciones	8
I.2	Resumen Ejecutivo	14
I.3	Factores de Riesgo	17
I.4	Otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores	25
I.5	Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	26
I.6	Documentos de Carácter Público	26
I.7	Nombre de Personas con Participación Relevante en la Emisión	28
II.	Descripción de la Operación	28
II.1	Constitución de Fideicomisos Emisores	28
II.2	Adquisición y Cesión de Créditos Hipotecarios	28
II.3	Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios	28
II.4	Administrador de Créditos Hipotecarios	28
II.5	Pago de Distribuciones	29
III.	Características del Programa	30
III.1	Características del Programa	30
III.2	Fiduciario	30
III.3	Fideicomitente	30
III.4	Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente	30
III.5	Vigencia del Programa	30
III.6	Plazo de las Emisiones	30
III.7	Fuente de Pago	30
III.8	Valor Nominal	31
III.9	Comportamiento de los Créditos Hipotecarios	31
III.10	Características específicas para cada Emisión	31
III.11	Aforo	31
III.12	Tasa de Interés	31
III.13	Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	32
III.14	Amortización Anticipada	32
III.15	Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de cada Emisión	32
III.16	Revolvencia	32
III.17	Garantías	32
III.18	Clases de Certificados Bursátiles Fiduciarios	33
III.19	Calificaciones	33
III.20	Obligaciones de Hacer y no Hacer	33
III.21	Inscripción y clave de pizarra de los valores	33
III.22	Régimen Fiscal	33
III.23	Patrimonio de los Fideicomisos Emisores	34
III.24	Depositario	34
III.25	Derechos que Confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios a los Tenedores	34
III.26	Formas de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	34
III.27	Legislación Aplicable	34
III.28	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	34
III.29	Intermediario Colocador	34
III.30	Representante Común	34
III.31	Autorización y Registro de la CNBV	35
III.32	Funciones del Representante Común	35
III.33	Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	36

III.34	Destino de los Fondos	37
III.35	Capitalización del Fideicomiso	38
III.36	Plan de Distribución, Posibles Adquirentes	38
III.37	Títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Depósito en Indeval	38
III.38	Gastos Relacionados con el Programa	39
IV.	Extracto del Contrato Marco para constitución de Fideicomisos Emisores	40
V.	El Fideicomitente	45
V.1	Historia y desarrollo	45
V.2	Actividad Principal.	46
V.3	Negocio Hipotecario.	46
V.3.1	Antecedentes:	46
V.3.2	Canales de Distribución:	47
V.3.3	Originación	48
V.3.4	Manuales y Procedimientos	48
V.4	Cartera de Créditos Hipotecarios	49
V.4.1	Dispersión geográfica	49
V.4.2	Diversificación de Productos	49
V.4.3	Relación Vivienda Nueva contra usada	50
V.5	Información del Sector de la Vivienda	50
VI.	El Administrador	52
VI.1	El Administrador	52
VI.2	Administración y Cobranza	52
VI.3	Clasificación del Administrador de Activos	53
VII.	Personas Responsables	54
VIII.	Anexos	55
VIII.1	Opinión Legal	56
VIII.2	Contrato Marco	57

Los anexos del presente Prospecto forman parte integral del mismo.

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

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Para efectos del presente Prospecto de colocación y/o del Suplemento relativo a una Emisión en particular, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural y que se presentan en la siguiente lista.

“Administrador”	Significa, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto, de conformidad con el Contrato de Administración.
“Administrador Substituto”	Significa, cualquier tercero que sustituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.
“Amortización Anticipada”	Significa, respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la amortización anticipada que se detalle en el Suplemento, el título y el Fideicomiso Emisor correspondiente a cada Emisión.
“Aseguradora”	Significa, la institución de seguros que se haya contratado para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios; y en el caso que el Administrador decida en momento determinado el cambio de Aseguradora en el futuro, la contratación de la institución de seguros se deberá apegar a lo establecido en el Fideicomiso Emisor respectivo:
“Banco” o “Scotiabank”	Significa, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.
“BMV” o “Bolsa”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C. V.
“BNS”	Significa, The Bank of Nova Scotia.
“Borhis”	Significa, los Bonos Respaldados por Hipotecas, que se emitan de acuerdo a los requerimientos formulados por la SHF.
“Cedente”	Significa, el Fideicomitente.
“Certificados Bursátiles Fiduciarios”	Significan, los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa y con cargo al Patrimonio del cada Fideicomiso Emisor, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.
“CNBV”	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Cobranza”	Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el monto total de las cantidades que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador conforme se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

“Constancia(s)”	Significa(n), la(s) Constancia(s) de derechos que podrá suscribir el Fiduciario con base a cada uno de los distintos Fideicomisos Emisores, que serán adquiridas por el Fideicomitente o por aquella persona que designe el mismo Fideicomitente, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas, y que otorgará a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, otros accesorios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo y los contratos celebrados de conformidad con cada Fideicomiso.
“Contrato de Administración”	Significa, el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza que celebre el Fiduciario con el Administrador en términos del Contrato de Administración de la Emisión correspondiente.
“Contrato de Cesión”	Significa, el contrato de cesión celebrado entre Scotiabank y el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, mediante el cual Scotiabank cede y transmite Créditos Hipotecarios al Patrimonio de cada Fideicomiso.
“Contrato de Fideicomiso”	Significa, el contrato de fideicomiso base de cada Emisión que se suscribirá entre el Fideicomitente y el Fiduciario, que se describirá en el Suplemento correspondiente.
“Contrato Marco”	Significa, el contrato marco para la constitución de Fideicomisos Emisores celebrado entre el Fiduciario y Scotiabank.
“Convenio de Colaboración”	Significa, conjuntamente, tanto el Convenio de Colaboración como el Convenio Complementario de Colaboración, de fecha 12 de enero de 2006 y 3 de agosto de 2007, respectivamente, ambos celebrados entre el Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento tanto de Créditos Hipotecarios Cofinanciados como Créditos Hipotecarios con Apoyo Infonavit.
“Créditos Hipotecarios”	Significa, aquellos créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria y sus accesorios, que formen parte del Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor.
“Créditos Hipotecarios Cofinanciados”	Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por el Fideicomitente y el Infonavit, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre el inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado a favor del Infonavit y del Fideicomitente, para garantizar las obligaciones a favor de ambos y a cargo del Deudor Hipotecario en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del crédito otorgado por el Infonavit y por el Fideicomitente.
“Créditos Hipotecarios con Apoyo Infonavit”	Significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios otorgados por el Fideicomitente, los cuales se encuentran garantizados mediante (i) hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con el producto con Apoyo Infonavit respectivo y (ii) el saldo de la Subcuenta de Vivienda del Deudor Hipotecario.
“Crédito no Elegible”	Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones contenidas en el Contrato de Cesión respectivo hechas por el Cedente no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se

afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, 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) o (ii) se generen condiciones que no permitan 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.

- “Cuenta de Cobranza”** Significa, la cuenta a nombre de cada Fideicomiso Emisor y manejada por cada Administrador, en la que el Administrador correspondiente deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.
- “Deudor Hipotecario”** Significa, la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.
- “Día Hábil”** Significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.
- “Distribuciones”** Significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con lo que se establezca en el contrato de Fideicomiso correspondiente.
- “Documentos Adicionales”** Significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del Fideicomitente, por ejemplo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (v) la fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario;.
- “Emisión”** Significa, cada emisión de los Certificados Bursátiles que realice el Fiduciario al amparo del Programa.
- “Expediente de Crédito”** significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, 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 copia de la boleta de entrada en el Registro Público de la Propiedad o una certificación del notario público ante el que se otorgó la escritura pública por virtud de la cual certifique que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
- “Fecha de Emisión”** Significa, la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento correspondiente.
- “Fecha de Pago”** Significa, la fecha en que se pague intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se establezca en el Suplemento correspondiente.

“Fecha Vencimiento”	de	Significa, la fecha que se señale en el Suplemento correspondiente.
“Fideicomiso Fideicomiso Emisor”	o	Significa, el fideicomiso irrevocable base de cada Emisión, constituido por el Fideicomitente y el Fiduciario.
“Fideicomisarios Primer Lugar”	en	Significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles o cualquier otra persona que se especifique para cada Emisión al amparo del Programa.
“Fideicomisarios Segundo Lugar”	en	Significan, cualquier persona que con tal carácter se designe para una Emisión en el Suplemento y en el Fideicomiso respectivo.
“Fideicomisarios Último Lugar”	en	Significan, quien se establezca en el Fideicomiso correspondiente.
“Fideicomitente”		Significa, Scotiabank.
“Fiduciario” o “Emisor”		Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor o cualquier otro fiduciario sustituto que se designe en el Suplemento respectivo a cada Emisión.
“Hipoteca”		Significa, cada uno de los contratos por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido una hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de 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.
“Infonavit”		Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Inmueble Adjudicado”		Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario del Fideicomiso Emisor respectivo por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario.
“Intermediario Colocador” o “Scotia Inverlat”		Significa, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat o, en su caso, la institución financiera que se indique en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
“LGTOC”		Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”		Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
“LMV”		Significa, Ley del Mercado de Valores.
“México”		Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Patrimonio Fideicomiso”	del	Significa, los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el propio Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión durante la vigencia del Fideicomiso respectivo, junto con sus productos y accesorios.
“Peso”, “Pesos” o “\$”		Significa, la Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“Programa”		Significa, el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser implementado por el Fideicomitente, mismo que se describe en el presente Prospecto.
“Prospecto”		Significa, el presente Prospecto y anexos, en el que se describen los términos del Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
“Representante Común”		Significa, la institución financiera que se designe en cada Suplemento quien actuará como representante común de los Tenedores.
“RNV”		Significa, el Registro Nacional de Valores de la CNBV.
“Scotiabank”		Significa, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat
“Seguros”		Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños, los Seguros de Desempleo y los Seguros de Vida e Incapacidad.
“Seguro de Daños”		Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratado para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto, inundación y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
“Saldo Insoluto de Principal”		Significa, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en Pesos igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en Pesos que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

SIPI-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

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

El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario se calculará en base a la siguiente fórmula:

SIPI = SIP / número de títulos en circulación.

En donde:

SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciarios.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

- “Seguro Desempleo”** de Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, en términos del Crédito Hipotecario respectivo, el seguro que cubre el pago de hasta 3 (tres) mensualidades por año, que cubra por lo menos despido injustificado (en caso de un empleado formal o asalariado) e invalidez total temporal por enfermedad o accidente, en caso de que el Deudor Hipotecario respectivo pierda su empleo durante la vigencia de su Crédito Hipotecario.
- “Seguro de Vida e Incapacidad”** e Significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.
- “SHCP”** Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- “SHF”** Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo
- “Suplemento”** Significa, cada uno de los suplementos y sus anexos del presente Prospecto que el Fideicomitente prepare para informar las características relativas a cada Emisión.
- “Tenedores”** Significan, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.
- “UDI” o “UDIS”** Significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995.

I.2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, tanto a nivel país, como a nivel emisor, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento, el desempeño de Scotiabank como Administrador, el comportamiento de los Créditos Hipotecarios y los demás riesgos de cada Emisión.

Partes

Los principales participantes del Programa se encuentran descritos a continuación:

	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
	Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Fideicomitente y Administrador de los Créditos Hipotecarios
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Fiduciario.
	Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Intermediario Colocador

* Scotia Capital es una marca de The Bank of Nova Scotia y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, es un usuario autorizado de la marca.

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer el marco para realizar una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que serán aportados por Scotiabank a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuarán ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Las Emisiones hechas al amparo del Programa contarán con un patrimonio independiente integrado por Créditos Hipotecarios específicos, por lo que la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos será el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de otras Emisiones realizadas al amparo de otro Fideicomiso.

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, para su emisión y colocación entre el público inversionista, en su caso. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios servirán para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por el Cedente en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Por la cesión de Créditos Hipotecarios, el Fideicomitente, recibirá una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso liquidará con (i) los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, y/o, en su caso, (ii) con parte de los valores que se emitan al amparo de cada Emisión.

Los Créditos Hipotecarios que serán aportados a cada Fideicomiso reunirán los criterios de elegibilidad revisados por Bladestone Financial LLC, que en cada Fideicomiso y Contrato de Cesión se establecerán y describirán en el Suplemento correspondiente. Para el caso de que por cualquier circunstancia el Cedente aporte Créditos no Elegibles, Scotiabank estará obligado a substituirlos por Créditos Hipotecarios que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión o, en su caso, por efectivo.

En ningún momento el Fiduciario, el Fideicomitente, el Representante Común o BNS responderán con sus propios bienes por el pago de cualquiera de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Emisor.

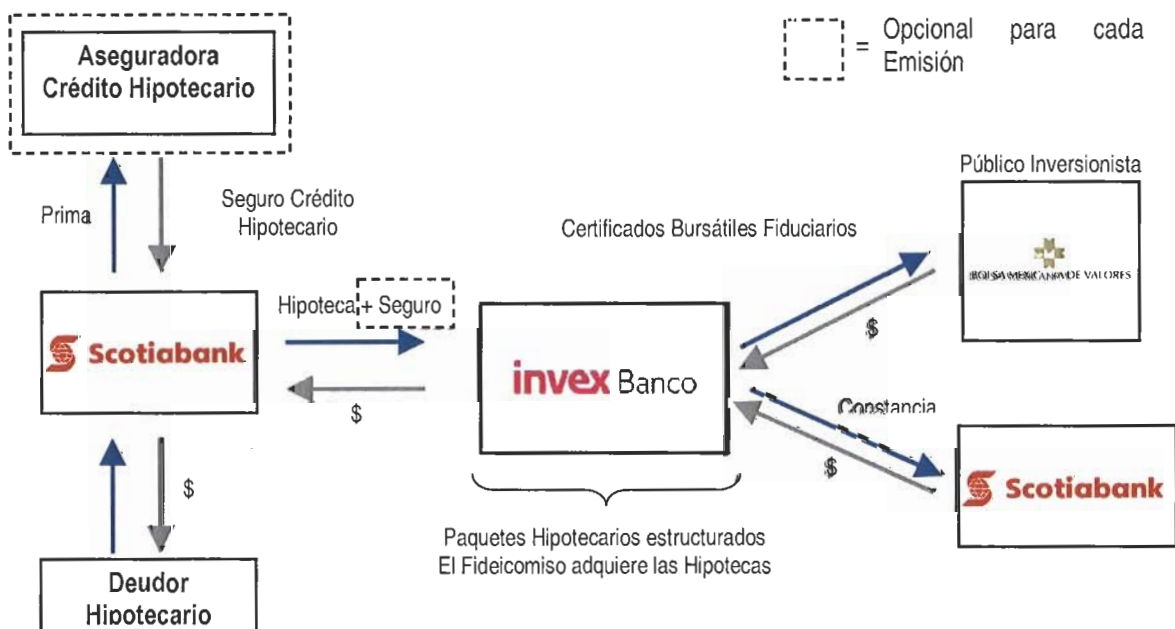
En ningún caso el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, podrá otorgar crédito a, o entregarle a, Scotiabank recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

Los Deudores Hipotecarios a través del Administrador, pagarán a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios a la cuenta que para tales efectos el Administrador haya designado, de conformidad con el contrato de crédito respectivo, de la forma en que el Administrador les indique, quien a su vez depositará los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

El responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fideicomiso de que se trate será el Administrador 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 cedidos 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.

Scotiabank, 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 llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que hayan sido cedidos al Fideicomiso de que se trate. Scotiabank no podrá renunciar a su cargo como Administrador y sólo podrá ser sustituido en los casos contemplados en el Contrato de Administración.

A continuación se presenta el esquema de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa:



1. Scotiabank cede al Fideicomiso un portafolio de Créditos Hipotecarios.
2. El Fideicomiso emite Certificados Bursátiles Fiduciaros y, en su caso, la Constancia que será entregada directamente al Cedente.
3. Con el producto neto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciaros y, en su caso, la Constancia, el Fideicomiso liquida a Scotiabank la cesión de los Créditos Hipotecarios.
4. Por nombre y cuenta del Fideicomiso, Scotiabank mantiene la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios cedidos.
5. Durante el plazo de la Emisión, los pagos de los Créditos Hipotecarios son depositados en el Fideicomiso y utilizados para pagar intereses y capital de los Certificados Bursátiles.
6. Una vez amortizados los Certificados Bursátiles Fiduciaros cualquier remanente se entrega al tenedor de la Constancia.

Los Certificados Bursátiles Fiduciaros

El fin principal de los Fideicomisos Emisores será, con base al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, emitir y colocar Certificados Bursátiles Fiduciaros. Adicionalmente se podrán emitir valores de distintas clases, otorgando diferentes derechos de prelación, tasa de interés, rendimiento o cualquier otra característica a sus tenedores. Los valores a emitir y sus características serán determinados en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento de la Emisión respectiva.

La fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciaros será el Patrimonio del Fideicomiso, sin que exista garantía de tercero alguno, a menos de que en los documentos de la Emisión respectiva se especifique lo contrario.

El Fiduciario podrá emitir Constancias en favor del Cedente, en las que se establecerá el derecho de su tenedor a recibir del Fiduciario (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, el remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciaros.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciaros causarán intereses ordinarios sobre su saldo insoluto a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca en el Suplemento correspondiente. Las características para la determinación de la tasa de interés y su periodicidad, se darán a conocer en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente.

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciaros vencerá, para todos los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento que se indique en el título y en el Suplemento correspondiente, en la cual los Certificados Bursátiles Fiduciaros respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses, en su caso, bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciaros, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago de conformidad con lo descrito en cada uno de los Suplementos correspondientes a cada Emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciaros pueden vencer antes de la Fecha de Vencimiento en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciaros podrán ser amortizados anticipadamente por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Suplemento informativo relativo a cada Emisión bajo el Programa.

La forma en que se paguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra directamente relacionada con el pago de los Créditos Hipotecarios por parte de los Deudores Hipotecarios. Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de los Créditos Hipotecarios.

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa podrán contar con las garantías ó apoyos crediticios otorgados por alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán considerados como Borhis, al cumplir las siguientes características, mismas que se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Serán bonos emitidos en oferta pública con base en la afectación al Fideicomiso de Créditos Hipotecarios, destinados a la adquisición de vivienda y en donde el producto de la Cobranza de las Hipotecas servirá para liquidar la Emisión;
- b) Cada Emisión al amparo del Programa contará con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualesquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asignará una calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional;
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios deberán ser transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los Borhis respaldados por tales créditos, siempre y cuando se respete la prelación de pagos que al efecto se señale en cada uno de los Suplementos informativos correspondientes a cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo del Programa;
- d) Previo a la Emisión se ha designado a una institución como custodio de la documentación relativa a los Créditos Hipotecarios que los respaldan. Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomitente fungen como custodios de la misma; y
- e) En el Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión, se establecerá una mecánica para designar a un Administrador sustituto en los supuestos ahí previstos.

1.3. Factores de Riesgo

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

I.3.1 El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso

a) Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el cual está constituido, principalmente, por los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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 Fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago a Scotiabank, a BNS, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador, o a cualquier otra persona.

b) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fiduciario, Scotiabank, BNS, el Intermediario Colocador y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los valores emitidos.

c) Situación Financiera de Scotiabank.

En términos del Contrato de Cesión, Scotiabank en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios está obligada a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible, y la situación financiera de Scotiabank se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de Scotiabank para cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. 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 Fiduciarios.

d) Incremento en la Cartera Vencida del Administrador.

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 Fideicomiso en consecuencia de la afectación a la situación financiera del Fideicomiso respectivo.

e) Dependencia tecnológica en la administración de los activos.

Actualmente, la cartera hipotecaria es controlada por Scotiabank a través de diversos sistemas, que permiten controlar automáticamente los procesos relacionados con la administración del portafolio hipotecario. Sin perjuicio de los planes de contingencia que Scotiabank tiene implementados, existe el riesgo de eventualidades no previstas en la operación de los sistemas que pudieran afectar de manera adversa la administración de los Créditos Hipotecario y en consecuencia la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

f) Subordinación

De conformidad con los términos de los contrato de Fideicomiso, el Fiduciario antes de pagar cualquier cantidad adeudada a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciaros, deberá pagar las comisiones y gastos incurridos por el Administrador así como los Gastos Mensuales, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos gastos. Las comisiones que tendrá derecho a recibir el Administrador, así como los gastos que se le deberán reembolsar por concepto de las gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios, se encuentran detalladas en el Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión. Los Gastos Mensuales incluyen 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 Fiduciaros en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

I.3.2 Riesgos relacionados con las garantías

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciaros al amparo del presente Programa podrán contar con la garantía ó apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo. Dichas garantías pueden representar los riesgos señalados en la sección Factores de riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

I.3.3 Incumplimiento de Obligaciones Fiscales

Bajo los términos del Fideicomiso Emisor que en su momento se celebre, el cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme a dicho contrato será estricta responsabilidad de Scotiabank. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario éste lo informará oportunamente a Scotiabank para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, Scotiabank lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. Sin embargo, en caso de que Scotiabank no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito a Scotiabank. En tal caso, Scotiabank tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas. Lo anterior podría llegar a tener efectos desfavorables para el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciaros.

I.3.4 Riesgos resultantes de un concurso mercantil de Scotiabank

Scotiabank es una empresa solvente desde un punto de vista financiero. Scotiabank ha aprobado la cesión de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso y sus órganos internos de decisión han evaluado que la contraprestación que recibirá por la cesión de los Créditos Hipotecarios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es una contraprestación de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo Scotiabank esté sujeta a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la cesión de los Créditos Hipotecarios, por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibió el cedente no fue de mercado. Scotiabank considera que dicho argumento no tendría mérito y que los procedimientos que han seguido para la valuación de la contraprestación y el monto de la misma son adecuados. Un procedimiento para anular la cesión en caso de concurso mercantil de Scotiabank, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciaros.

I.3.5 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Fiduciario deberá efectuar amortizaciones de principal anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, cubriendo previamente el Aforo requerido para cada Emisión. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizar en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

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

b) Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que lo descrito en el presente Prospecto de colocación, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

d) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Actualmente, existe un mercado secundario limitado con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de

interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

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

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

I.3.6 Factores de Riesgo relacionados con los Créditos Hipotecarios

a) Riesgos relacionados con Créditos Hipotecarios Cofinanciados

Los contratos de apertura de crédito que documentan los Créditos Hipotecarios Cofinanciados establecen que (i) el crédito otorgado por el Infonavit estará garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, mientras que el Crédito Hipotecario otorgado por Scotiabank estará garantizado por una hipoteca en segundo lugar y grado; y (ii) al momento de ejecutar la garantía, las cantidades derivadas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago del crédito otorgado por el Infonavit, y en segundo lugar, el saldo de dichos recursos, se aplicará al pago del Crédito Hipotecario otorgado por Scotiabank.

No obstante lo anterior, el Convenio de Colaboración establece que (i) la Hipoteca respectiva garantiza prorrata tanto el crédito otorgado por Scotiabank como el crédito otorgado por el Infonavit; (ii) cada uno de Scotiabank e Infonavit pueden ejercer sus derechos y acciones conforme a los respectivos créditos, incluyendo la ejecución de la Hipoteca; y (iii) al momento de ejecutar la Hipoteca, ya sea por Scotiabank o por el Infonavit, las cantidades obtenidas de dicha ejecución serán aplicadas en primer lugar al pago de los gastos respectivos y después al pago de las obligaciones garantizadas de cada Deudor Hipotecario en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por éstos al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución judicial de la correspondiente hipoteca.

No se puede tener certeza de que el Infonavit cumpla sus obligaciones derivadas del Convenio de Colaboración y que por lo tanto, Scotiabank como Administrador tenga éxito en vender los Inmuebles y recobrar las cantidades adeudadas antes de que se le pague al Infonavit en su totalidad. En caso de incumplimiento o desconocimiento por parte del Infonavit de los términos del Convenio de Colaboración, la Hipoteca a favor del Fiduciario sería una hipoteca en segundo lugar y grado, y por lo tanto el pago de las obligaciones garantizadas por dicha Hipoteca sólo tendría lugar con el remanente que en su caso hubiere de la ejecución o venta del Inmueble, después de pagadas o reservadas las cantidades necesarias para pagar las obligaciones garantizadas a favor del Infonavit, y los gastos de ejecución.

b) Solvencia de los Deudores Hipotecarios

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la forma descrita en el presente Prospecto de colocación depende directamente de que los Deudores Hipotecarios cumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. 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 Fiduciarios.

c) Deterioro del valor de las garantías

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

adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Riesgo de pago de los Seguros

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y del Contrato de Administración, el Administrador contratará y mantendrá por cuenta y orden del Fideicomiso los Seguros de Vida e Incapacidad que cubran los riesgos de muerte e incapacidad total y permanente de los Deudores Hipotecarios así como el Seguro Daños con respecto a los Inmuebles. Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que las Aseguradoras no paguen el monto total de cualquier reclamación que por cualquiera de dichos conceptos le formule el Administrador, o que las Aseguradoras consideren improcedente dicha reclamación, apliquen limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago o al monto del pago correspondiente.

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

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios, no se puede asegurar que el comportamiento futuro de dichos créditos sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Prospecto.

f) Posible falta de perfeccionamiento de la cesión de los Créditos Hipotecarios

Existen algunas entidades federativas en México que obligan que la cesión de los Créditos Hipotecarios deba hacerse ante notario público a efecto de que dicha cesión se eleve a escritura pública y la misma se registre en los registros públicos de la propiedad correspondientes a dichos estados. Esta situación podría ocasionar que la transmisión de las Hipotecas al Fiduciario no se perfeccione de forma expedita y, por lo tanto, el Patrimonio del Fideicomiso no cuente formalmente con dichas garantías.

Sin perjuicio de lo anterior, Scotiabank tiene contemplado que los Créditos Hipotecarios que aportará al Fideicomiso se han otorgado en aquellas entidades federativas que no requieren que la cesión de los mismos sea elevada a escritura pública ni que se inscriba dicha cesión en el registro público de la propiedad respectivo.

1.3.7 Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios

a) Administrador

En virtud del Contrato de Administración, Scotiabank es responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y por lo tanto de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende parcialmente del desempeño que Scotiabank tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño de Scotiabank como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que Scotiabank incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, esto 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 Fiduciarios. El formato de Contrato de Administración no prevé penas convencionales para el caso en que el Administrador incumpla sus obligaciones bajo el mismo, sin embargo, éste sería responsable de los daños que resulten de dichos incumplimientos.

b) Proceso de sustitución de administrador

En el caso de que Scotiabank incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que otra entidad asuma la responsabilidad de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios como Administrador Substituto. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que una sustitución de Scotiabank como Administrador acarreea costos y retrasos en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, la sustitución del Administrador requiere de la notificación por escrito a los Deudores Hipotecarios, proceso que representa costos que tendría que asumir el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

c) Administrador Substituto

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Substituto adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios en los mismos términos económicos establecidos con el Administrador en el Contrato de Administración. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto a la designación del Administrador Substituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

d) Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá Scotiabank como Administrador han sido desarrolladas por Scotiabank. La obligación asumida por Scotiabank es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera. La administración de Scotiabank mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar Scotiabank resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa.

e) Ejecución de garantías

La experiencia de Scotiabank en la cobranza de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes del Crédito Hipotecario y, en su caso, de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos del Contrato de Administración, el Administrador, con recursos propios o directamente proporcionados por el Fideicomiso, pagará los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios vencidos y, en su caso, éstos le serán reembolsados. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. 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 Fiduciarios.

I.3.8 El emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un fideicomiso

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

I.3.9 Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

a) Modificación es la situación económica-política en México.

El pago de los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores Hipotecarios. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los Deudores Hipotecarios tendrá un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo. 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 Fiduciarios.

La posibilidad de que existan cambios en la política de fomento a la vivienda del gobierno en México, relativo a que gran parte de las operaciones del Fideicomitente, depende de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios financiados por el gobierno.

b) 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.

c) Los acontecimientos en otros países podrían afectar el precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Al igual que el precio de los valores emitidos por empresas de otros mercados emergentes, el precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado, en distintas medidas, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aún cuando la situación económica de dichos países puede ser distinta a la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores emitidos.

Además, la correlación entre la economía nacional y la economía de los Estados Unidos de Norteamérica se ha incrementado en los últimos años como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y el aumento en la actividad comercial y financiera entre ambos países. En consecuencia, una desaceleración de la economía de los Estados Unidos de Norteamérica, podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía nacional.

La reducción o contracción de la actividad productiva propicia un aumento del desempleo, lo que podría disminuir el ingreso de los Deudores Hipotecarios y por lo tanto su capacidad de pago se podría reducir, conduciendo un aumento en la morosidad.

LOS RIESGOS RELACIONADOS CON CADA EMISIÓN QUE SE REALICE AL AMPARO DEL PROGRAMA, SE DESCRIBIRÁN EN EL SUPLEMENTO INFORMATIVO RESPECTIVO.

I.4 Otros Valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

El Fideicomiso no tiene otros valores inscritos en el RNV. Sin embargo Scotiabank como Fideicomitente cuenta con las inscripciones genéricas en el RNV para la emisión de certificados de depósito a plazo, aceptaciones bancarias y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento de conformidad con oficios expedidos por la CNBV al respecto.

En términos de lo dispuesto en la Circular Única, la inscripción genérica sólo es aplicable para emisiones de valores a plazos menores de un año. Conforme a la LMV, dicha inscripción genérica permitirá a Scotiabank realizar emisiones de certificados de depósito a plazo, aceptaciones bancarias y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento conforme a un proceso simplificado. Las características de cualesquiera dichos instrumentos se determinan por Scotiabank sujeto a las disposiciones emitidas por Banco de México que establecen ciertas restricciones a las mismas.

Adicionalmente, el Banco mantiene un programa para la emisión y colocación de certificados bursátiles bancarios por un monto de \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.), respecto del cual Scotiabank ha realizado diversas emisiones, mismas que han sido autorizadas por la CNBV y colocadas a través de la BMV.

Fuera de dichas inscripciones, el Banco no cuenta con valores registrados en el RNV. Sin perjuicio de lo anterior, el Banco ha actuado como fiduciario en la realización de emisiones de deuda y certificados de participación respaldados por los activos que forman parte de los fideicomisos respectivos y que no representan pasivos o capital del Banco.

Scotiabank no tiene valores inscritos en el extranjero.

Scotiabank publica trimestral y anualmente la información y estados financieros en su página de Internet (www.scotiabank.com.mx), así mismo envía información económica, contable y administrativa, así como eventos relevantes a la BMV y a la CNBV de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito y a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

I.5 Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes de este Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afecten la situación financiera y los resultados de las operaciones de Scotiabank. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía del rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras secciones, la sección "Factores de Riesgo", identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del presente Prospecto.

Scotiabank no está obligado a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este

Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

Scotiabank reporta su información financiera en forma periódica a la BMV y a la CNBV, incluyendo su balance y estados financieros de conformidad con las reglas de carácter general de la CNBV. A la fecha Scotiabank se encuentra al corriente en la entrega de dicha información de carácter público. Durante los últimos tres ejercicios Scotiabank se encuentra al corriente en la entrega de sus reportes e información solicitada por la CNBV.

I.6 Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, así como la solicitud misma y sus anexos, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

Asimismo, y a solicitud del inversionista, se otorgarán copias de dichos documentos a través del Sr. Luis Turcott, en las oficinas del Fiduciario, ubicadas en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federa, al teléfono (55)-53-50-33-33, y en la siguiente dirección de correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/o a los tenedores de las Constancias la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

I.7 Nombres de Personas con Participación Relevante en la Emisión

INSTITUCIÓN	NOMBRE	CARGO
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Diego Pisinger	Director Ejecutivo Tesorería Grupo
	Carlos Brina	Director Medición de Costos y Rentabilidad
	Ricardo García Conde	Director Crédito Hipotecario
	Enrique Margain	Director Adjunto Crédito Hipotecario
	Alejandra Fajer	Subdirector Bursatilización Crédito Hipotecario
	Álvaro Ayala Margain	Director Jurídico Bursátil, Corporativa, Banca de Inversión y Scotia Afore
	Hugo Rodríguez Michel	Director Adjunto de Operaciones de Crédito y Tarjetas de Crédito
Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	José Arsenio Gómez	Subdirector Jurídico Bursátil, Corporativa, Banca de Inversión y Scotia Afore
	Ricardo Calderón Arroyo Daniel Ibarra Hernández	Delegado Fiduciario Delegado Fiduciario
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Vinicio Álvarez Acevedo	Managing Director Banca de Inversion
	Alejandro Zantillan Zamora	Director Banca de Inversion
	Nathan Moussan Farca	Associate Director Banca de Inversión
	Adolfo Villarreal Martínez	Associate Director Banca de Inversión
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes	José Raz-Guzmán Castro	Socio
	Patricio Trad Cepeda	Socio
Bladestone Financial LLC.	Oscar Barajas	Agente Lider

La persona encargada de la relación con los inversionistas por parte de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario en el Fideicomiso, será el Sr. Luis Turcott, Delegado Fiduciario, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal, teléfono (55)-53-50-33-33 y correo electrónico: lturcott@invex.com.mx.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta operación tienen una participación relevante en acciones del Emisor o del Fideicomitente o, tiene un interés económico directo o indirecto en la misma.

II. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

II.1 Constitución de Fideicomisos Emisores

Para llevar a cabo las distintas Emisiones al amparo del Programa que se describe en el presente Prospecto y de conformidad con lo establecido en el Contrato Marco, el Fideicomitente constituirá distintos Fideicomisos Emisores mediante los cuales se emitirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su colocación entre el gran público inversionista. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará formado, principalmente por Créditos Hipotecarios y la Cobranza que derive de dichos créditos. Cada uno de los distintos Fideicomisos Emisores será independiente y sus características y forma de operar se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

II.2 Adquisición y Cesión de Créditos Hipotecarios

De conformidad con las instrucciones que reciba de Scotiabank en su carácter de Fideicomitente, el Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión recibirá, y el Fideicomitente cederá a favor del Fiduciario del Fideicomiso, los Créditos Hipotecarios a través del Fideicomiso y el Contrato de Cesión respectivos. Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos a favor de cada Fideicomiso base de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

II.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios exclusivamente en cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de falta de disposición expresa en el Fideicomiso, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso Emisor. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

II.4 Administrador de Créditos Hipotecarios

El Fiduciario tendrá a obligación de conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, sin embargo, para la administración de los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario deberá celebrar a más tardar en la Fecha de Emisión el Contrato de Administración con Scotiabank. 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.

Scotiabank, mediante el Contrato de Administración, se obliga a llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos al Fiduciario, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de activos financieros e inmobiliarios. Scotiabank 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 el Fideicomiso respectivo, 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 Scotiabank como Administrador de los Créditos Hipotecarios en los casos que se señalen en los Suplementos respectivos.

En caso de que Scotiabank sea substituido como Administrador, tendrá la obligación de entregar al Administrador Substituto, el cual será designado en los términos del Contrato de Administración, toda la información y los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales de los Créditos Hipotecarios y realizar todos aquellos actos necesarios para llevar dicha substitución.

II.5 Pago de Distribuciones

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 y prelación que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor. En el Fideicomiso y el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos.

III. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

Características del Programa

III.1 Características del Programa

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán existir una o varias emisiones con características de colocación diferentes para cada una de ellas. Cada Emisión que el Fiduciario lleve a cabo tendrá sus propias características de colocación, como plazo, tasa de interés, amortización, fecha, forma y lugar de pago, sobretasa, monto en pesos o UDIs, garantías parciales y sobrecolateralización, características que se detallarán en el Suplemento correspondiente.

III.2 Fiduciario

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, o cualquier otro fiduciario sustituto que fuese designado en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

III.3 Fideicomitente

Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. Mediante

Mediante acuerdo del consejo de administración del Fideicomitente, de fecha 29 de noviembre de 2007, el cual se llevó a cabo en cumplimiento de sus estatutos sociales vigentes, se aprobó la implementación del Programa.

III.4 Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente

La CNBV, mediante oficio número 153/17154/2008, de fecha 7 de marzo de 2008, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$10,000'000,000 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de Emisión. Aun y cuando el monto total del Programa haya sido cubierto en algún momento, una vez amortizado cualquier monto de alguna Emisión, podrán realizarse Emisiones adicionales hasta por la cantidad del monto total del Programa que en ese momento no se encuentre en circulación.

III.5 Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV.

III.6 Plazo de las Emisiones

Según se especifique para cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido que no podrá ser inferior a 1 (un) año, ni superior a 30 (treinta) años.

III.7 Fuente de Pago

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será respaldado exclusivamente por el Patrimonio del Fideicomiso de la Emisión correspondiente y no por el patrimonio o garantía de tercero alguno, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario. Ni el Fiduciario, ni el

Fideicomitente, ni BNS, ni Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., en su carácter de Despacho Externo de Abogados de Scotiabank respaldan con su patrimonio las Emisiones que se realicen a través del Programa.

El Fiduciario, el Fideicomitente, el Representante Común, BNS y Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., en su carácter de Despacho Externo de Abogados de Scotiabank en ningún caso tendrán responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios relativos a la Emisión correspondiente, liberándoseles de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto, excepto en caso de la responsabilidad del Fiduciario que se pudiera generar en caso de negligencia o culpa graves en la administración del Patrimonio del Fideicomiso.

En ningún caso el Fiduciario el Fideicomitente, el Representante Común, BNS o Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., en su carácter de Despacho Externo de Abogados de Scotiabank garantizarán rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a una Emisión en particular.

III.8 Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se especificará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

III.9 Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciario deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describa en el Suplemento correspondiente.

III.10 Características específicas para cada Emisión

Las características de los Certificados Bursátiles Fiduciario de cada Emisión, tales como monto, valor nominal, plazo, tasa de interés, amortizaciones, fecha y lugar de pago, entre otras, estarán contenidas en el título de Emisión y en el Suplemento respectivo.

III.11 Aforo

Cada Emisión podrá contemplar que se transmitan al Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios con un saldo insoluto del principal superior al valor nominal o Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes. El propósito del Aforo es que el Fideicomiso cuente con un margen prudente de seguridad conformado por activos adicionales cuyos rendimientos (pagos de intereses y principal) puedan utilizarse para pagar los intereses y el principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos.

El porcentaje del monto principal que debe representar el Aforo, se señalará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

III.12 Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser colocados a descuento o a valor nominal, estableciéndose para estos últimos una tasa de interés la cual podrá ser fija o variable, según se estipule para cada Emisión. La tasa aplicable y la forma de calcularse, así como las fechas de pago de intereses se determinarán y divulgarán en el título de Emisión y/o en el Suplemento correspondiente.

En los términos del artículo 64 de la LMV, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles

Fiduciarios no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

III.13 Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La amortización para cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuará contra entrega del propio Certificado en la Fecha de Vencimiento del mismo, y su forma de amortización, incluyendo en su caso, amortización anticipada, será definida en el Suplemento correspondiente.

III.14 Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados de forma previa a su Fecha de Vencimiento, conforme a la metodología y prelación que se señalen en el Suplemento y título correspondientes a cada Emisión.

III. 15 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de cada Emisión

Para cualquier Emisión que se realice al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor tendrá el derecho de emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles originalmente emitidos (los "Certificados Bursátiles Originales"), siempre y cuando se cuente con Créditos Hipotecarios suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente para respaldar la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, en el entendido que los Certificados Bursátiles Adicionales contarán con las mismas características que los Certificados Bursátiles Originales, y se considerará que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

En el Suplemento y el título correspondientes se estipulará, en su caso, los requerimientos y condiciones para que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles Adicionales.

III. 16 Revolvencia

Para cualquier Emisión que se realice al amparo del Programa se podrá establecer un mecanismo que permita al Fiduciario que, con el uso del efectivo producto de la cobranza del principal de los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, realice la adquisición adicional de Créditos Hipotecarios del Cedente que cumplan con los Criterios de Elegibilidad asignados a los Créditos Hipotecarios originalmente aportados.

En el Suplemento y título correspondiente a la Emisión respectiva se estipulará, en su caso, los requerimientos, condiciones y temporalidad para que el Emisor lleve a cabo la adquisición de Derechos Hipotecarios adicionales.

III.17 Garantías

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa podrán contar con las garantías o apoyos crediticios de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo, en caso de que los recursos del Fideicomiso sean insuficientes para ello, conforme a las condiciones establecidas en los documentos correspondientes a cada uno de dichos mecanismos de garantía.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será respaldado exclusivamente por el Patrimonio del Fideicomiso de la Emisión correspondiente y no por el patrimonio o garantía de tercero alguno, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni BNS, respaldan con su patrimonio las Emisiones que se realicen a través del Programa.

III.18 Clases de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios para ser colocados entre el gran público inversionista.

Adicionalmente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá emitir las Constancias, las cuales se darán a conocer en el Fideicomiso y en el en el Suplemento respectivo a cada Emisión.

Las características, forma y metodología de colocación y prelación de pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los demás valores que se emitan, se darán a conocer en el Fideicomiso y el Suplemento respectivo a cada Emisión.

III.19 Calificaciones

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa, será calificada por al menos una agencia calificadoras debidamente autorizada para operar en México. El nombre de la agencia calificadoras y la calificación correspondiente a cada Emisión se señalará en el Suplemento respectivo.

III.20 Obligaciones de Hacer y no Hacer

Las obligaciones de hacer y de no hacer que en su caso se determinen para cada Emisión, para el Fiduciario Emisor o para el Fideicomitente, quedarán especificadas en el Fideicomiso respectivo, en el Suplemento y en el título correspondientes.

III.21 Inscripción y clave de pizarra de los valores

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa se inscribirán en el RNV y serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada Emisión que se realice al amparo del Programa será determinada en el Suplemento respectivo.

Según se determine en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente.

Las Constancias no serán inscritas en el RNV y por lo tanto no serán materia de intermediación en el Mercado de Valores, por lo que se negociarán de forma privada y se apegarán a lo establecido en el Fideicomiso correspondiente.

III.22 Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagaderos por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58, respectivamente, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, los inversionistas deberán consultar, en forma independiente, a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes que pudieran ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la venta de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles Fiduciarios antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada Emisión.

III.23 Patrimonio de los Fideicomisos Emisores

El patrimonio de cada uno de los fideicomisos emisores que se celebren para llevar a cabo las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, se integrará por los bienes y derechos o accesorios que hayan sido cedidos o que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso correspondiente, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, en términos del Contrato de Fideicomiso respectivo.

III.24 Depositario

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

III.25 Derechos que Confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios a los Tenedores

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

III.26 Formas de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Fiduciarios que se emitan con motivo de cada Emisión bajo el Programa, será determinada en el Suplemento relativo a cada una de dichas Emisiones.

En su caso, las Constancias se entregarán de forma directa al Cedente como contraprestación por la cesión al Fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.

III.27 Legislación Aplicable

La legislación aplicable a cada una de las Emisiones que se realicen bajo el Programa, será la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, la LGTOC, la Ley de Instituciones de Crédito, y demás disposiciones legales que resulten aplicables.

III.28 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

Toda vez que Indeval, en los términos del artículo 282 de la LMV, tendrá la custodia y la administración de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa que sea materia de Oferta Pública, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en las oficinas de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por la depositaria. Asimismo, los pagos se podrán realizar mediante transferencia electrónica de fondos.

III.29 Intermediario Colocador

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, o en su caso, la institución financiera que se indique en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

III.30 Representante Común

La institución financiera que se designe en cada Suplemento quien actuará como representante común de los Tenedores.

III.31 Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mediante oficio número 153/17154/2008 de fecha 7 de marzo de 2008. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

III.32 Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el título de Emisión que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios relativos a una Emisión en particular, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en dichos títulos, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios salvo que se indique otra cosa en el instrumento que documente la Emisión respectiva. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) Suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (2) Verificar la debida constitución del Fideicomiso.
- (3) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV.
- (4) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
- (5) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- (6) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- (7) En su caso, calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (8) En su caso, calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (9) En su caso, actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
- (10) En su caso, dar seguimiento a las certificaciones del Emisor y/o del Fideicomitente relativas a las obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer del Emisor y/o del Fideicomitente, en relación con las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que éste realice al amparo del Programa.
- (11) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Adicionalmente a estas facultades son aplicables al Representante Común aquellas que se menciona en el Fideicomiso.

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 la Emisión correspondiente o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún 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.

De acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso, para cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, el Fideicomitente designará a la institución que actuará como Representante Común.

III.33 Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

(a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título que documente la Emisión y de la LGTOC, aplicables por lo dispuesto por la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(c) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 20 (veinte) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(e) Para que la asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, Tenedores de por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo en los casos previstos en el inciso (f) siguiente, cuando sean aprobadas por mayoría de votos, tomando como base el valor nominal o en su caso, valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes en ella.

(f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por mayoría de votos, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, presentes en ella en los siguientes casos:

- (1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (2) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor o el Cedente dejare de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor o al Cedente; o
- (3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados, siempre que hubiere sido debidamente convocada, salvo en los supuestos a que hace referencia el inciso (f) anterior, en cuyo caso se deberán observar los requisitos de asistencia y votación ahí señalados.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, debidamente acreditado con carta poder.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.

(j) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

(l) La asamblea de Tenedores en ningún caso podrá realizar modificaciones a los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios si en virtud de las mismas se llegara a modificar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que en su caso, se emitan para una Emisión en particular.

III.34 Destino de los Fondos

Los recursos que se obtengan con motivo de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa se utilizarán para el pago de la contraprestación derivada de la cesión de los Créditos Hipotecarios que realice el Fideicomitente al Fideicomiso. La aplicación de los recursos liquidados a Scotiabank por el Fiduciario para cada Emisión será informada en el Suplemento correspondiente a cada Emisión que se realice.

III.35 Capitalización del Fideicomiso

Por tratarse de un Programa con duración de 5 (cinco) años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance del Fideicomiso que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El balance del Fideicomiso para cada Emisión que se realice al amparo del Programa será descrito en el Suplemento respectivo.

III.36 Plan de Distribución, Posibles Adquirentes

El Programa contempla la participación de Scotia Inverlat, quien actuará como intermediario colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento que corresponda.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán colocados entre el gran público inversionista a través de un plan de distribución que tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversificada y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, compañías de seguros, fondos de pensiones y sociedades de inversión, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Adicionalmente, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante un proceso de subasta electrónica. Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán a conocer a través del Suplemento respectivo de la Emisión correspondiente.

En su caso, las Constancias se colocarán de forma privada, sin que se inscriban en el RNV.

Para las colocaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario y Scotiabank, junto con el Intermediario Colocador podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, vía telefónica y, en algunos casos, sosteniendo reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fideicomitente y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Cedente respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

III.37 Títulos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Depósito en Indeval

Los títulos correspondientes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán depositados en Indeval, para los efectos del artículo 282 de la LMV.

III.38 Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con cada una de las ofertas de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Los gastos relacionados con el Programa son:

Gasto	Pesos
Costos por estudio y trámite.	\$14,228.00*
Total	\$14,228.00

* Cantidad neta.

IV. EXTRACTO DEL CONTRATO MARCO PARA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES

SECCIÓN II FIDEICOMISOS EMISORES y EMISIONES

ARTICULO 2.01 Constitución de Fideicomisos Emisores. Emisión y Oferta.

a. Por este acto el Fideicomitente y el Fiduciario establecen el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describan en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa. En virtud de la celebración del Contrato Marco y sujeto a los términos y condiciones de cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario se obliga a celebrar dichos Fideicomisos Emisores en dichos términos.

b. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio Fideicomitado que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

c. El Patrimonio Fideicomitado que conforme un Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos Emisores. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance.

d. A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el cual seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco, en apego al formato que se adjunta al instrumento como Anexo "A". Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores 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 Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen Garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

e. Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de emisión de los mismos, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Créditos Hipotecarios correspondientes de que se trate, tras lo cual el

Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Créditos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores. El Colocador llevará a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

f. De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, el Fideicomitente, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos y a la legislación aplicable. 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 respectivo de cesión.

g. Los Fideicomisos Emisores podrán prever la participación de fideicomitentes adicionales, quienes quedarán sujetos a los términos del Contrato Marco.

ARTICULO 2.02 Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

ARTICULO 2.03 Operaciones Permitidas.

El Fiduciario podrá realizar las operaciones que el correspondiente Contrato de Fideicomiso establezca.

En aquellas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que las partes acuerden que alguna institución financiera otorgue Apoyos Crediticios en beneficio del Contrato de Fideicomiso base de emisión de la Emisión respectiva, lo anterior se hará en los términos y sujeto a las condiciones que acuerde el Fideicomitente con la institución financiera que corresponda.

ARTICULO 2.04 Precio. Forma de Pago.

El valor del precio de compra de los Créditos Hipotecarios será detallado en cada Contrato de Fideicomiso y en los contratos de cesión correspondientes.

ARTÍCULO 2.05 Apoyos Crediticios o Garantías.

Las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa podrán contar con Apoyos Crediticios o Garantías de alguna institución nacional ó extranjera de acuerdo a lo que se indique en el Suplemento respectivo. Estas instituciones podrán ser distintas en cada Emisión que se celebre al amparo del Programa.

SECCIÓN III DECLARACIONES Y GARANTÍAS

ARTICULO 3.01 Declaraciones del Fideicomitente

Sin perjuicio de las declaraciones y garantías que el Fideicomitente otorgue al Fiduciario bajo cada Contrato de Fideicomiso con relación a los Créditos Hipotecarios, el Fideicomitente efectúa

las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado el Fiduciario para celebrar el Contrato Marco y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso Emisor:

(a) Constitución y Cumplimiento. El Fideicomitente es una sociedad anónima autorizada por la SHCP para actuar como una institución de banca múltiple filial conforme a las leyes de México y cuenta con capacidad jurídica suficiente para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato Marco.

(b) Capacidad. El Fideicomitente cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a sus términos.

(c) Autorización Suficiente. La celebración del Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fideicomitente conforme al Contrato Marco no violan ni violarán ninguna disposición de sus estatutos sociales y han sido debidamente autorizados por sus órganos de administración.

(d) Obligaciones. Las obligaciones que corresponden al Fideicomitente conforme al Contrato Marco constituyen obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fideicomitente conforme a sus términos.

(e) Legalidad. La celebración del Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fideicomitente conforme al Contrato Marco no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una autoridad gubernamental de México o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fideicomitente fuera parte o por el cual se encuentre obligado.

(f) Ausencia de Procedimientos. El Fideicomitente no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México de inminente iniciación contra el Fideicomitente que (i) pudiera resultar en la invalidez del Contrato Marco respecto del Fideicomitente, (ii) pudiera impedir o tienda a impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fideicomitente conforme al Contrato Marco, o (iii) afecte o pudiera afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del Fideicomitente para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al Contrato Marco.

(g) Prospecto. El Prospecto ha sido debidamente aprobado por los representantes legales del Fideicomitente con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fideicomitente, el Programa y demás características relativas a los valores ahí descritos así como a los Créditos Hipotecarios, a la fecha de su publicación, son veraces y suficientes respecto del Fideicomitente.

ARTICULO 3.02 Declaraciones del Fiduciario

El Fiduciario efectúa las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado el Fideicomitente para celebrar el Contrato Marco y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso Emisor:

(a) Constitución y Cumplimiento. El Fiduciario es una sociedad anónima autorizada por la SHCP para actuar como una Institución de Banca Múltiple conforme a las leyes de México y cuenta con capacidad jurídica suficiente para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a los términos del Contrato Marco.

(b) Capacidad. El Fiduciario cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el Contrato Marco y obligarse conforme a sus términos.

(c) Autorización Suficiente. La celebración del Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al Contrato Marco constituyen actos jurídicos que el Fiduciario se encuentra debidamente capacitado y autorizado para celebrar.

(d) Obligaciones. Las obligaciones que corresponden al Fiduciario conforme al Contrato Marco representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fiduciario conforme a sus términos.

(e) Legalidad. La celebración del Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al Contrato Marco no violan ni violarán, ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de, ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición otorgada por una autoridad gubernamental de México o de cualquier contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fiduciario es parte o por el cual se encuentra obligado.

(f) Ausencia de Procedimientos. El Fiduciario no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México de inminente iniciación contra el Fiduciario que (i) pudiera resultar en la invalidez del Contrato Marco respecto del Fiduciario, (ii) pudiera impedir o pueda impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al Contrato Marco, o (iii) que afecte o pueda afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del Fiduciario para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al Contrato Marco.

(g) Prospecto. El Prospecto ha sido debidamente aprobado por el delegado fiduciario del Fiduciario con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fiduciario contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente respecto del Fiduciario.

SECCIÓN IV MODIFICACIONES

ARTICULO 4.01 Documentos Complementarios

a. Documentos Complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos del Fideicomitente aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

(ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;

(iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores; e

(iv) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores.

b. Cuando haya lugar a ello de conformidad con las disposiciones legales aplicables, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán ser hechas del conocimiento del Representante Común y del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

SECCIÓN V DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 5.01 Invalidez

Si por cualquier motivo uno o más compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del Contrato Marco se consideraran nulos, entonces, dichos compromisos, acuerdos, disposiciones o términos se considerarán separados del resto de los compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del Contrato Marco, y de ningún modo afectarán la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato Marco o del Patrimonio Fideicomitado o de los derechos del Fiduciario o del Fideicomitente.

ARTICULO 5.02 Renuncia

La falta de ejercicio o la demora en el ejercicio por parte del Fiduciario o del Fideicomitente de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del Contrato Marco, no operará como una renuncia a los mismos; ni tampoco el ejercicio único o parcial de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del Contrato Marco impedirá el ejercicio posterior de los mismos o el ejercicio de otros derechos, recursos, facultades o privilegios. Los derechos, recursos, facultades o privilegios estipulados en el Contrato Marco son acumulativos y no excluyen otros derechos, recursos, facultades y privilegios estipulados por ley.

ARTICULO 5.03 Intermediario Colocador

El Fideicomitente seleccionará a la institución financiera que actúe como Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor al amparo del Programa, adicionalmente el propio Colocador y/o el Fideicomitente del Contrato Marco podrán acordar la formación de un sindicato colocador para una o más de las colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. En cualquier caso, la indicación de la institución que actúe como Colocador y, en su caso, las instituciones que integren el sindicato colocador, se indicarán en el Suplemento correspondiente.

V. EL FIDEICOMITENTE

V.1 Historia y desarrollo

Scotiabank actuará como Fideicomitente en los Fideicomisos que de tiempo en tiempo constituya con el Fiduciario para llevar a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles para su colocación en el Mercado de Valores a través de oferta pública.

Scotiabank es la división bancaria del Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, S.A. de C.V., que a su vez es subsidiaria de la institución financiera canadiense BNS. Además del Banco, forman parte de dicho grupo Scotia Inverlat, Scotia Fondos, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Scotia Afore, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

Las oficinas principales del Banco se encuentran en Manuel Ávila Camacho número 1, Lomas de Chapultepec, 11000, México, Distrito Federal. El teléfono del Banco es 5229-2929. La dirección del sitio de Internet del Banco es: www.scotiabankinverlat.com.mx, en el entendido de que dicho sitio de Internet no forma parte del presente Prospecto.

El Banco fue constituido el 30 de enero de 1934 bajo la denominación "Banco Comercial Mexicano"; después de diversas modificaciones y fusiones, el 24 de diciembre de 1976 cambió su denominación por la de "Multibanco Comermex".

Como resultado de la nacionalización de la banca mexicana ocurrida en septiembre de 1982, el gobierno federal de México adoptó la administración del Banco que pasó a ser una Sociedad Nacional de Crédito conforme a la legislación entonces vigente.

En febrero de 1993, de conformidad con el proceso de reprivatización, el Banco se integró a Grupo Financiero Inverlat, S.A. de C.V. y cambió su denominación por la de "Banco Inverlat".

A efecto de fortalecer al Banco, el cual, al igual que las demás instituciones bancarias mexicanas, se vio afectado por los acontecimientos económicos de 1994 y 1995, las autoridades financieras acordaron con BNS que participara en el proceso de saneamiento del Banco tomando una participación accionaria del 10% y adquiriendo obligaciones subordinadas convertibles en acciones que le daban derecho a obtener hasta un 45% adicional del capital social de Grupo Financiero Inverlat, S.A. de C.V. En noviembre de 2000 BNS convirtió sus obligaciones subordinadas en acciones de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, S.A. de C.V. aumentando su participación al 55% del capital social. En el año 2003 BNS adquirió del Instituto de Protección al Ahorro, mediante licitación pública, el 36% del capital social de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, S.A. de C.V. y durante 2004, 2005 y 2006, adquirió el 7.31% de las acciones de dicho grupo, deslistándose dichas acciones de la BMV en agosto de 2005.

A la fecha del presente Prospecto, BNS es titular de aproximadamente el 97.31% del capital social de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, S.A. de C.V., la cual es una de las subsidiarias extranjeras de mayor relevancia para BNS considerando su participación financiera en sus resultados.

Actualmente, el Banco mantiene una calificación de crédito de contraparte de largo plazo en escala nacional de "AAA" con perspectiva a estable otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. Asimismo, ambas agencias han otorgado a Scotiabank una calificación de crédito de contraparte de corto plazo en escala nacional de 'A-1+'. Las calificaciones en escala global en moneda local y extranjera y de Certificados de Depósito (CDs) de largo plazo son de 'BBB' y de corto plazo de 'A-3'. La perspectiva de la calificación en escala global es estable.

Adicionalmente, en octubre de 2007, Standard & Poors, S.A. de C.V., asignó a Scotiabank una clasificación como Administrador de Activos "Superior al Promedio".

Conforme a la información contenida en el Boletín Estadístico de la Banca Múltiple elaborado por la CNBV, al 30 de septiembre de 2007, Scotiabank era la sexta institución bancaria más grande del país medida con base en activos y cartera de créditos otorgados, con un porcentaje del 4.57% de los activos totales del sistema bancario mexicano, y con una participación de cartera de créditos total de 5.47%,

V.2 Actividad Principal.

Scotiabank es una institución de banca múltiple con operaciones diversificadas en sus distintas áreas de negocio. El Banco ofrece servicios bancarios al mercado de menudeo, empresarial, gubernamental y privado.

El objeto social de Scotiabank Inverlat le permite proporcionar todos los servicios bancarios permisibles a instituciones de banca múltiple conforme a lo dispuesto en la LIC.

Información detallada respecto del desarrollo, administración, resultados y organización del Banco, se encuentra disponible en el informe anual de Scotiabank que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de julio de 2007, así como en el prospecto de colocación relativo al programa de certificados bursátiles bancarios implementado por Scotiabank de fecha 6 de diciembre de 2007.

V.3. Negocio Hipotecario.

V.3.1 Antecedentes:

Scotiabank es una institución financiera con fuerte orientación al mercado hipotecario; siendo uno de los primeros banco en regresar al mercado otorgando créditos hipotecarios después de la crisis económica de 1994.

Con un crédito promedio de \$1.1 millones de Pesos, Scotiabank es uno de los principales participantes en el otorgamiento de créditos del mercado residencial, además de contar con una alta participación en el financiamiento de vivienda residencial usada, contando con un 50% de este tipo de vivienda en su portafolio.

El Banco considera que, entre otros, los factores que le han permitido mantenerse como uno de los bancos líderes en el financiamiento para la adquisición de vivienda son: 1) un *nivel de servicio personalizado*, 2) *amplio variedad de productos*, 3) *infraestructura tecnológica y humana*.

Scotiabank se ha caracterizado por ser un banco innovador en el desarrollo de productos hipotecarios. Por más de cinco años ha sido la única institución financiera en ofrecer créditos individuales para la construcción de vivienda residencial, fue el primer banco en ofrecer créditos para adquisición de vivienda en proceso de construcción (preventa), En Octubre del 2006, lanzó un producto hipotecario denominado "*Desenganchate*", siendo el primer producto en México y Latinoamérica de financiamiento a la vivienda sin enganche.

Desenganchate financia el 100% del valor del inmueble cuando el crédito cuenta con el Apoyo Infonavit; y 95% si no se cuenta con dicho apoyo. Este producto cuenta con un seguro de crédito a la vivienda contratado con Genworth (SCV), que permite el Banco compartir parte el riesgo crediticio con la compañía aseguradora y reducir los enganches requeridos.

La opción de *Desenganchate* ha permitido a Scotiabank atender al mercado de vivienda media y de personas jóvenes que tienen capacidad de pago, pero no tienen el enganche requerido para acceder a un crédito hipotecario y a la compra de una vivienda. A Diciembre del 2007 se habían colocado 1,263 créditos hipotecarios con el SCV por un importe de \$1,597.5 millones de Pesos, con aforo promedio del 89.8%, superior al promedio de la cartera de créditos residenciales cuyo promedio es de 65%.

De octubre de 2006 a octubre de 2007, Scotiabank colocó 9,578 créditos por un monto de \$11,130 millones de Pesos, lo cual representa una participación de mercado superior al 20%, considerando el monto total colocado por los principales seis bancos en México durante el mismo periodo.

V.3.2 Canales de Distribución:

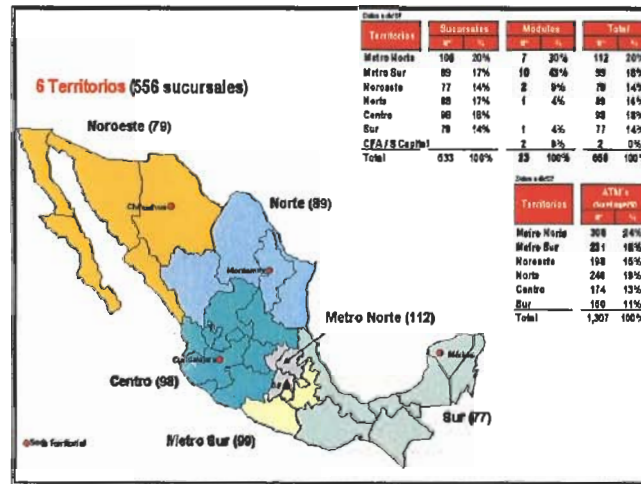
Los canales de distribución utilizados por Scotiabank para la originación de los créditos hipotecarios son: su red de sucursales, su fuerza de ventas especializada y los brokers hipotecarios.

Scotiabank ha venido trabajando en desarrollar y eficientar sus canales de distribución con objeto de alcanzar un mayor número de clientes.

V.3.2.1 Red de Sucursales:

A diciembre de 2007, el Banco contaba con una red integrada por: 533 sucursales, 23 módulos de atención a clientes y 1 agencia, ubicados estratégicamente a lo largo del país. Adicionalmente, cuenta mantiene relación con sus clientes a través de la banca por Internet, un centro de atención telefónica y 1307 cajeros automáticos. La red de sucursales de Scotiabank es dirigida por seis Directores Territoriales.

En el siguiente cuadro, se ilustra la cobertura de sucursales y cajeros automáticos por territorio:



Fuente: Scotiabank

Scotiabank origina créditos hipotecarios utilizando la estructura funcional de la red de sucursales, mediante la cual cada Director Territorial tiene bajo su responsabilidad diferentes zonas, coordinadas por Directores/Subdirectores de zona que supervisan entre 15 y 30 sucursales. Cada sucursal cuenta con un Gerente y varios Ejecutivos. Las sucursales representan un canal de originación importante de créditos hipotecarios.

V.3.2.2 Fuerza de Ventas Especializada (FVE):

Actualmente tiene 84 Ejecutivos Especializados Hipotecarios (EE) en la Republica Mexicana. Los EE son expertos en todos los temas relacionados con el crédito hipotecario (crédito, productos, mercado inmobiliario, así como aspectos jurídicos y fiscales).

Las principales responsabilidades de los EE son: establecer relaciones estratégicas con los desarrolladores y corredores inmobiliarios buscando su preferencia, brindar atención personalizada a sus clientes potenciales, y apoyar y capacitar a sucursales.

Las sucursales y la FVE trabajen en forma coordinada y eficiente para alcanzar una meta común de colocación.

Adicionalmente, se cuentan con 5 Centros Hipotecarios acondicionados para llevar a cabo eficientemente la formalización de las operaciones hipotecarias, mismos que se encuentran ubicados en la Ciudad de México (2), Cancún, Guadalajara y Monterrey.

V.3.2.3 Brokers Hipotecarios:

Scotiabank fue una de las primeras instituciones en trabajar con brokers hipotecarios. Actualmente mantiene una relación con 13 brokers que contribuyen con aproximadamente el 14% de su colocación hipotecaria.

El broker hipotecario participa en la originación del crédito desde la búsqueda de clientes potenciales hasta la firma del crédito, utilizando los mismos estándares, políticas y controles que la red de sucursales y la fuerza de ventas especializada.

V.3.3 Originación

Scotiabank considera que cuenta con un proceso adecuado en la originación de créditos hipotecarios, caracterizado por una buena fuerza de ventas, un tiempo de respuesta rápido para la aprobación de créditos y un manejo adecuado del riesgo que se ve impactado por el perfil de los créditos y una sólida garantía de dichos créditos.

El Banco cuenta con un sistema de originación desarrollado internamente denominado SEA (Sistema de Evaluación Automática), mediante el cual se realiza: la simulación de créditos, la captura de solicitudes, la consulta e interpretación del reporte de Buró de Crédito, el cálculo de índice de riesgo interno, la aplicación de políticas de crédito y producto, controlando todo el proceso de formalización hasta el desembolso del crédito. Facilita la gestión en cada etapa del proceso, permite la comunicación entre las distintas áreas que intervienen, proporcionando información en tiempo real sobre el estatus cada solicitud.

Los expedientes de crédito son manejados en un servidor de imágenes, de tal forma que ningún papel viaja desde los puntos de ventas hasta el área de Servicios Integrales de Crédito que tiene la responsabilidad de aprobar los créditos de menudeo.

El SEA permite aplicar consistentemente criterios de aforo, relación pago ingreso, nivel de endeudamiento, etc. Las áreas de Avalúos, Jurídico, Mesa de control y Operaciones interactúan entre si a través del SEA.

Con base en la información acumulada en el SEA, la Dirección de Administración de Riesgo Crediticio da seguimiento al desempeño de la cartera crediticia y establece mejoras a los parámetros y políticas aplicables a los productos para mantener la calidad del portafolio.

V.3.4 Manuales y Procedimientos

Los procesos de originación de los Créditos Hipotecarios están documentados en manuales de crédito y procedimientos operativos disponibles para las áreas comerciales y operativas a través de la Intranet institucional. Las actividades de promoción, aprobación y control guardan una adecuada separación de funciones para garantizar el control interno sin comprometer la agilidad en los procesos.

Scotiabank tiene implementado y documentado un Plan de Contingencia (PC) y un Plan de Continuidad del Negocio (PCN). Dichos programas están basados en políticas corporativas y son adaptados por cada área dentro de la institución para satisfacer sus necesidades específicas y garantizar la operación de la institución ante diversas contingencias que se pudieran presentar.

V.4. Cartera de Créditos Hipotecarios

A diciembre de 2007, Scotiabank contaba con una cartera hipotecaria vigente cuyo importe ascendía a \$30,825.3 millones de Pesos.

La cartera vencida de la cartera hipotecaria total de Scotiabank se incrementó de 3.0% a 3.5% entre Dic-06 y Dic-07, comportamiento similar a la tendencia al alza observada en el mercado.

V.4.1 Dispersión geográfica:

Scotiabank tiene la capacidad de otorgar Créditos Hipotecarios en todas las plazas en las que se tiene presencia. El siguiente cuadro muestra la distribución geográfica de la cartera hipotecaria vigente al 31 de diciembre del 2007.

Distribución geográfica de la cartera total		
Estado	Cartera Total	% Participación
DISTRITO FEDERAL	\$12,792.6	41.50%
NUEVO LEON	\$2,611.6	8.47%
JALISCO	\$2,595.8	8.42%
CHIHUAHUA	\$1,377.7	4.47%
COAHUILA	\$1,215.4	3.94%
GUANAJUATO	\$953.4	3.09%
BAJA CALIFORNIA	\$934.5	3.03%
VERACRUZ	\$752.6	2.44%
QUERETARO	\$671.1	2.18%
PUEBLA	\$655.9	2.13%
QUINTANA ROO	\$653.6	2.12%
MICHOACAN	\$651.3	2.11%
MEXICO	\$610.7	1.98%
SONORA	\$566.1	1.84%
SINALOA	\$466.9	1.51%
TAMAULIPAS	\$452.8	1.47%
SAN LUIS POTOSI	\$451.3	1.46%
MORELOS	\$388.7	1.26%
TABASCO	\$268.7	0.87%
YUCATAN	\$250.6	0.81%
HIDALGO	\$238.8	0.77%
CHIAPAS	\$235.8	0.76%
GUERRERO	\$210.1	0.68%
AGUASCALIENTES	\$198.6	0.64%
DURANGO	\$141.2	0.46%
BAJA CALIFORNIA SUR	\$127.2	0.41%
OAXACA	\$85.9	0.28%
COLIMA	\$76.9	0.25%
CAMPECHE	\$67.9	0.22%
NAYARIT	\$65.8	0.21%
ZACATECAS	\$35.2	0.11%
TLAXCALA	\$20.7	0.07%
TOTAL GENERAL	\$30,825.3	100.00%

Nota: La zona metropolitana incluye el Distrito Federal y Estado de México.
Se consideran créditos vigentes y vencidos.
Cifras en millones de Pesos.

Fuente: Scotiabank.

La cartera se encuentra diversificada en toda la Republica Mexicana con una concentración natural en las principales ciudades, derivado de la fuerte orientación al mercado residencial.

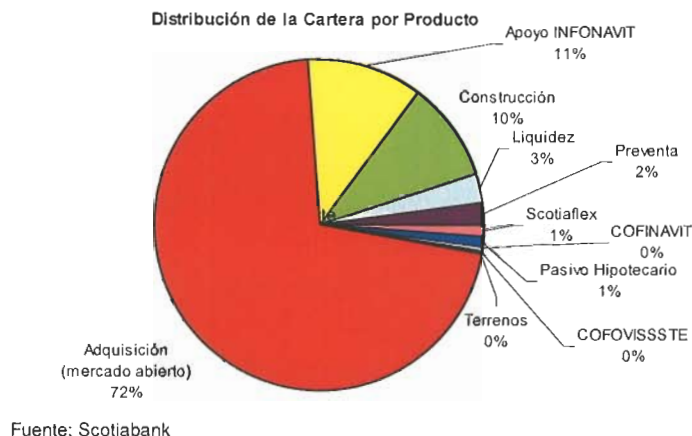
Scotiabank se encuentra orientada a los mercados de vivienda residencial y media, dichos segmentos representan, en términos de unidades nuevas el 23% del mercado, pero en términos de valor del crédito el 57%, Capturar los segmentos del mercado de créditos residenciales de ingresos medios y altos, implica otorgar un menor número de créditos, con un mayor monto por préstamo individual, pero con un mayor valor de la garantía inmobiliaria.

V.4.2 Diversificación de Productos:

Scotiabank cuenta con una amplia gama de productos hipotecarios, entre los que se encuentran:

- a) Adquisición de vivienda: residencial, media y descanso, Apoyo Infonavit, Cofinanciamientos con Infonavit y Fovissste (*Alia2 y Respalda2*)
- b) Créditos para pago de pasivos.
- c) Crédito para construcción de vivienda: construcción integral, remodelación/ampliación, preventa (adquisición en proceso de construcción).
- d) Crédito para adquisición de terrenos.
- e) Crédito de liquidez.

En el siguiente cuadro, se puede observar la distribución de la cartera por producto, abarca los créditos hipotecarios originados desde 1999 hasta diciembre del 2007:



V.4.3 Relación Vivienda Nueva contra usada

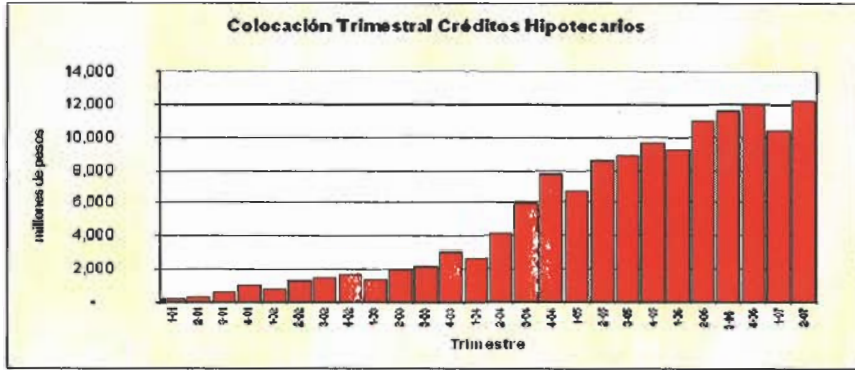
Scotiabank mantiene una mezcla de financiamiento de viviendas nuevas y usadas del 50%; se estima que sus competidores cuentan con una mezcla de entre 80% y 90% de vivienda nueva y solo 10% al 20% de vivienda usada. En los países desarrollados la mayor parte del financiamiento a la vivienda se orienta a la vivienda usada.

V.5 Información del Sector de la Vivienda

Derivado de la estabilidad económica experimentada en los últimos años, la consecuente disminución de tasas de interés, la participación de organismos de vivienda (Comisión Nacional de Vivienda, SHF, Infonavit, etc.) y los beneficios generados por la oferta de productos hipotecarios a tasa fija, el sector vivienda se ha fortalecido e incrementado la accesibilidad al crédito hipotecario. Adicionalmente, la mayor vinculación del mercado de capitales y el mercado inmobiliario, ha permitido la bursatilización de créditos hipotecarios e incrementar la disponibilidad de recursos a los otorgantes de crédito.

Adicionalmente, los otorgantes del crédito a la vivienda han venido operando bajo criterios prudenciales, lo cual les ha permitido controlar los niveles de morosidad de los portafolios hipotecarios.

El regreso de la banca al otorgamiento de crédito hipotecario en el año de 1999, ha sido un factor muy importante para el financiamiento y crecimiento de la vivienda media y residencial. En el siguiente cuadro se muestra el crecimiento de la colocación hipotecaria bancaria en forma trimestral desde 2001 al segundo trimestre del 2007, siendo actualmente dicho otorgamiento superior a \$10,000 millones de Pesos trimestrales:



Fuente: Asociación Mexicana de Bancos.

Se espera que el número de acreditados hipotecarios continuara su expansión debido a:

- a) Mejor aceptación del crédito hipotecario (confianza del consumidor),
- b) Mejores condiciones macroeconómicas (tasas de referencia, riesgo país, etc),
- c) Mayor accesibilidad al crédito,
- d) Dinámica demográfica,
- e) Déficit de vivienda y
- f) Sustitución de viviendas antiguas por modernas (el stock de vivienda en México es de 25.4 millones de viviendas)

VI. EL ADMINISTRADOR

VI.1 El Administrador

Para beneficio de cada Fideicomiso que se constituya para la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, Scotiabank actuará como Administrador y 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.

Scotiabank tiene una gran experiencia en el manejo de activos crediticios, con un fuerte posicionamiento en la parte de créditos al consumo, especialmente en la parte de créditos automotrices e hipotecarios, adicionalmente cuenta con una infraestructura técnica y humana que le permiten administrar altos volúmenes de cartera, con una amplia cobertura comercial a través de su red de sucursales y canales internos y externos de distribución.

VI.2 Administración de Créditos Hipotecarios

A diciembre de 2007, Scotiabank administraba una cartera vigente por un importe de \$30,825 millones de Pesos,

\$

VI.2.1 Administración y pago de la cartera

Actualmente, la cartera hipotecaria es controlada por Scotiabank a través del sistema denominado PH (Préstamos Hipotecarios) desarrollado internamente. El PH controla automáticamente todos los procesos relacionados con el portafolio hipotecario: genera estados de cuenta, realiza asientos contables, aplica pagos, controla seguros de vida y daños, y cuenta con interfases a otros sistemas internos del Banco, entre los que destacan i) ventanilla, ii) banca electrónica, iii) cheques, iv) sistema central contable, y v) cobranza.

Los Deudores Hipotecarios pueden pagar su Crédito Hipotecario mediante cargo automático a una cuenta de cheques o a través de las ventanillas de sucursales de Scotiabank o de otros bancos (a través de pagos interbancarios). También pueden utilizar la banca electrónica para realizar pagos, consultar saldos y estados de cuenta de sus Créditos Hipotecarios.

VI.2.2 Cobranza (cartera vencida)

La cobranza de cartera hipotecaria vencida se realiza mediante un equipo capacitado y el sistema de cobranza denominado *Systematics KO*, reforzado con el marcador de llamadas *Predictivo Manta* y campañas de mensajes pregrabados al número telefónico registrado del Deudor Hipotecario.

La estrategia de cobranza para los créditos vencidos se basa en campañas enfocadas a la segmentación de la cartera por niveles de riesgo y prioridad, estas campañas permiten minimizar las pérdidas del portafolio hipotecario.

- a) **Cobranza administrativa:** se realiza dentro de los primeros 90 días de mora y se hace principalmente mediante llamadas telefónicas a los clientes y, en algunos casos, mediante visitas a los domicilios registrados.
- b) **Demanda Oportuna:** Al día 91 de mora se inicia el proceso de asignación de casos a despachos de cobranza externos para que se recupere la garantía del crédito vía litigio.
- c) **Plan Rescate:** En forma paralela al juicio, ejecutivos especializados de cobranza, negocian con los clientes con más de 91 días de mora con objeto de llegar a un acuerdo

mediante una liquidación total o parcial, dación en pago, reestructura o regularización vía convenio judicial previo a la adjudicación de la garantía.

- d) **Seguros.** Todos los Créditos Hipotecarios cuentan con seguros de vida, de daños y de desempleo, este último cubre tres mensualidades del Crédito Hipotecario por cada año durante la vida del crédito. En los créditos con Apoyo Infonavit, el saldo de la subcuenta de vivienda representa una garantía en caso de desempleo del acreditado. Los créditos que fueron contratados con el Seguro de Crédito a la Vivienda con Genworth, cuentan con cobertura en caso de incumplimiento del cliente en función del porcentaje de financiamiento del crédito.

A continuación se describen las acciones implementadas en la cobranza de los Créditos Hipotecarios con retraso, distinguiendo el grado de riesgo:

Front End	1 p.v.	Alto Riesgo	Gestión Telefónica (Dialer), Cartas, Visitas, Gestión en Horarios Especiales y Alto Contacto, Seguimiento Personalizado, Confirmación de Promesas
		Medio Riesgo	Gestión Telefónica (Dialer), Cartas, Horarios de Gestión Variable, Confirmación de Promesas.
	2 p.v.	Alto Riesgo	Gestión Telefónica (Dialer), Cartas, Visitas, Gestión en Horarios Especiales y Alto Contacto, Seguimiento Personalizado, Confirmación de Promesas
		Medio Riesgo	Gestión Telefónica (Dialer), Cartas, Horarios de Gestión Variable, Confirmación de Promesas.
3 p.v.	Toda la cartera es Alto Riesgo	Gestión Telefónica, Cartas, Visitas, Gestión en Horarios Especiales y Alto Contacto, Seguimiento Personalizado, Confirmación de Promesas	
Back End	4 p.v. y más	Plan Rescate Hipotecario	Gestión y seguimiento a través de grupo especializado de negociación mediante Gestión Telefónica, Cartas y fundamentalmente Visitas Domiciliarias. Acción paralela al trámite judicial.
		Cobranza Judicial	Acción de recuperación mediante trámite judicial, adicional a este se gestiona a través de Plan Rescate.

Fuente: Scotiabank

VI.3 Clasificación del Administrador de Activos

En octubre de 2007 Standard & Poor's, S.A. de C.V. asigno a Scotiabank una evaluación como Administrador de Activos Hipotecarios para el mercado mexicano, cuya clasificación fue "Superior al Promedio". En opinión de la calificadora, esta evaluación se basa en los siguientes elementos:

- *"En promedio los principales directivos de SBI tienen más de 15 años trabajando en el banco y cuentan con experiencia en los sectores bancario y/o hipotecario;*
- *La empresa tiene buenos programas de capacitación formal e informal para todo su personal;*
- *La compañía cuenta con buenas políticas y procedimientos documentados, así como planes de contingencia;*
- *Fuerza de originación y rápida respuesta para la aprobación de créditos;*
- *Muy buenas funciones de administración de cartera;*
- *Las cifras y la cartera reflejan la eficiencia de la compañía; y*

Adecuados controles internos en general"

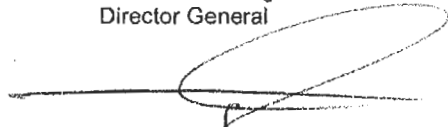
VII. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de sus respectivas funciones, prepararon la información relativa a Scotiabank y a la estructura de la operación contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiestan que no tienen 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."


Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.



Nicole Reich de Polignac
Director General



Jean Luc Rich
Director General Adjunto Finanzas

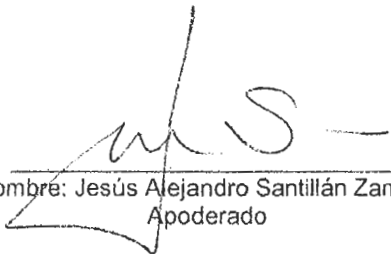


Jorge Di Sciuillo Ursini
Director General Adjunto Jurídico

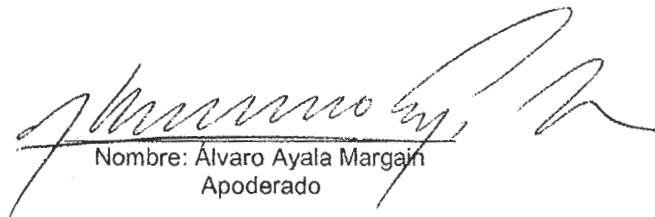
"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Scotiabank, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, 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 Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



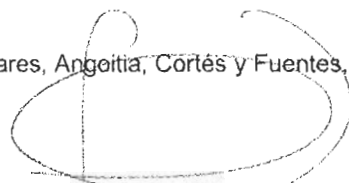
Nombre: Jesús Alejandro Santillán Zamora
Apoderado



Nombre: Alvaro Ayala Margain
Apoderado

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que a nuestro leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifestamos que no tenemos 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.”

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



Patricio Trad Cepeda
Socio