



Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V.  
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R.,  
Grupo Financiero Banorte  
**FIDEICOMITENTE**



Banco Invox, S.A.  
Institución de Banca Múltiple,  
Invox Grupo Financiero, Fiduciario  
**FIDUCIARIO EMISOR**



Tu Futuro. Nuestro Presente.  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
**REPRESENTANTE COMÚN**

## **FCASACB 06U**

### **REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**Plazo y fecha de vencimiento:**

La Emisión tendrá una vigencia de 12,236 (doce mil doscientos treinta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión, siendo la fecha de vencimiento el 12 de abril de 2040.

**Número de series en que se divide la emisión:**

Una

**Número de emisión:**

Primera

**Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 563 de fecha 11 de octubre de 2006, que celebraron Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Grupo Financiero Banorte como Fideicomitente y Banco Invox, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invox Grupo Financiero, Fiduciario como Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, como Representante Común

**Nombre del Fiduciario:**

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

**Fideicomitente:**

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Grupo Financiero Banorte

**Fideicomisarios:**

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.

Fideicomisarios en Tercer Lugar: Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

**Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados tales como: tipo de valor, número, saldo insoluto inicial, saldo promedio inicial, promedio de cupón bruto y neto, promedio del servicio de la deuda, tasa promedio ponderada, plazo promedio de los activos, etc.**

El programa de bursatilización de créditos hipotecarios FCASACB 06U, se encuentra denominado en unidades de inversión (UDIS) y fue creado en Octubre de 2006, con 1340 créditos en su emisión inicial. Durante los dos años primeros años se han realizado cuatro sesiones de créditos, lo que permitió un incremento en la cartera de activos administrados por Fincasa Hipotecaria.

De 2008 a 2011 no se realizaron cesiones al fideicomiso.

Al inicio del 2011 la emisión comprendía un total de 1155 créditos hipotecarios por 84,882 miles de UDIS cerrando con un total de 1,080 créditos lo cual representa en saldo un total de 77,222 miles de UDIS. El saldo promedio de créditos al inicio del 2011 era de 73,495 UDIS, al cierre del mismo periodo el saldo promedio descendió ubicándose en 71,502 UDIS, con una tasa promedio ponderada de la cartera al mes de diciembre de 10.0877% un plazo promedio de 25 años.

Los gastos generados mensualmente por la administración de la cartera de la emisión, han variado conforme al total de los activos administrados en la cartera, es así que el siguiente cuadro muestra el promedio anual de cada uno de los gastos, entre ellos impuestos, gastos de cobranza, seguros, pagos de garantías, comisión por la administración de los créditos en cuanto a expedientes resguardados y otros gastos mensuales.

Periodo	Promedio de Impuestos	Promedio de Gastos de Cobranza	Promedio de Seguros	Promedio de Cobertura	Promedio de GPI	Promedio de GPO	Promedio de Com. por Administración	Promedio de Gastos Mensuales
2006	\$34	\$5	\$103	\$141	\$188	\$191	\$177	\$14
2007	\$9	\$10	\$186	\$321	\$334	\$158	\$391	\$57
2008	\$14	\$11	\$160	\$265	\$323	\$147	\$384	\$88
2009	\$12	\$9	\$139	\$173	\$305	\$131	\$356	\$64
2010	\$5	\$55	\$122	\$206	\$278	\$116	\$333	\$205
2011	\$2	\$158	\$90	\$243	\$254	\$100	\$313	\$198
<b>Total general</b>	<b>\$ 76</b>	<b>\$ 248</b>	<b>\$ 800</b>	<b>\$1,349</b>	<b>\$1,682</b>	<b>\$ 843</b>	<b>\$1,954</b>	<b>\$ 626</b>

*Cifras en miles de pesos*

El promedio de remanentes generados se presenta en el siguiente cuadro:

PERIODO	PROMEDIO REMANENTES miles de pesos	PROMEDIO REMANENTES miles de UDIS
2006	\$0	0
2007	\$956	248
2008	\$1,045	260
2009	\$1,536	260
2010	\$0	0
2011	\$0	0

#### **Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:**

Cada Certificado Bursátil Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en el Contrato de 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 Preferentes se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

#### **Rendimiento y procedimiento de cálculo:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de los intereses a pagar a su equivalente en Moneda Nacional en cada mes, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SI * VU t) * (TB / 36000) * N$$

En donde:

I = Intereses Brutos del período.

SI = Saldo Insoluto Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en UDI's.

VUt = Valor de la UDI en Moneda Nacional a la fecha de cálculo.

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.

N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en moneda nacional. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. determine.

**Rendimiento mínimo:**

No aplica.

**Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada:**

La Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario Preferente en la Fecha de Vencimiento, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta por la totalidad del Pago de Principal en una Fecha de Pago.
2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y hayan transcurrido más de 120 (ciento veinte) días naturales sin que el Emisor haya realizado alguna colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Emisor deberá efectuar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

**Periodicidad y forma de pago de rendimientos:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

**Causas de Vencimiento Anticipado:**

Se actualizará el supuesto de Causa de Vencimiento Anticipado, si en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se paga íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

**Subordinación de los títulos, en su caso:**

No aplica.

**Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso:**

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Colocación, será en las oficinas de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante

transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada Colocación. Para tal efecto, (i) el Fiduciario deberá informar a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, le Monto de Pago de Interés, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación, y (ii) el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

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

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (ii) para las personas residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones.

**Dictamen valuatorio:**

No aplica

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.)**

Clave de Pizarra	Tipo de valor	Bolsa en donde que están registrados
FCASACB 06U	Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes	Bolsa Mexicana de Valores

*Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores.*

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

*El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.*

# Índice

<b>1) INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>6</b>
a) Glosario de términos y definiciones .....	6
b) Resumen ejecutivo .....	6
c) Documentos de carácter público .....	7
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso .....	7
<b>2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN</b> .....	<b>8</b>
a) Patrimonio del Fideicomiso .....	8
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos.....	8
ii) Desempeño de los valores emitidos .....	15
b) Información relevante del periodo .....	15
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso.....	18
<b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA</b> .....	<b>19</b>
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	19
<b>4) ADMINISTRACIÓN</b> .....	<b>22</b>
a) Auditores externos.....	22
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés .....	22
c) Asambleas de tenedores.....	22
<b>5) PERSONAS RESPONSABLES</b> .....	<b>23</b>
<b>6) ANEXOS</b> .....	<b>27</b>
a) Estados financieros dictaminados .....	27
b) Información adicional .....	27

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

Los términos utilizados en el presente Reporte Anual tendrán el significado que se les atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente.

### b) Resumen ejecutivo

Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. Ixe Grupo Financiero (hoy Grupo Financiero Banorte), es una empresa cuyo objeto social es la captación de recursos para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

Desde que se iniciaron las operaciones por parte de Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. Sociedad Financiera De Objeto Múltiple, E.R. Ixe Grupo Financiero (hoy Grupo Financiero Banorte), a través de los promotores se ha financiado la construcción de poco más de 54,000 viviendas.

El propósito de la emisión FCASACB 06U es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, mediante la implementación de un programa para llevar a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, mismos que serán emitidos a través del Fiduciario.

El Programa consiste en una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, denominados BORHI's, a colocarse mediante oferta pública a través de una Colocación Inicial y Reaperturas de la Emisión, todas como parte de la misma Emisión, que serán colocadas entre el público inversionista en un plazo máximo de tres años a partir de la fecha en que se realice la primera Colocación. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

Los criterios de elegibilidad aplicables a los prospectos para formar parte del patrimonio son:

1. Créditos otorgados para la adquisición de vivienda nueva o usada dentro de la República Mexicana.
2. Deudor hipotecario sin comportamiento crediticio negativo.
3. Cumplir con los criterios de originación definidos por la SHF y Fincasa Hipotecaria.
4. Los créditos hipotecarios deberán contar con Garantía por Incumplimiento.
5. Créditos a la fecha de corte al corriente en el pago de principal, interés y comisiones a favor de Fincasa Hipotecaria.
6. Viviendas con valor de mercado de 45,000 hasta más de 350,000 UDIS sin tope y plazo fijo de hasta 25 años.
7. Cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos por SHF para ser considerado BORHIS fungible.

El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en cada Colocación, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de cada Colocación y serán establecidos en los títulos, en los avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos conforme al Programa estarán denominados en UDIs.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, serán agregados a la emisión, los Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada Colocación.

**c) Documentos de carácter público**

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas serán la Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán y/o Lic. Patricia Flores Milchorena para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal. Teléfono 52-30-02-00.

**d) Otros valores emitidos por el fideicomiso**

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

## 2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

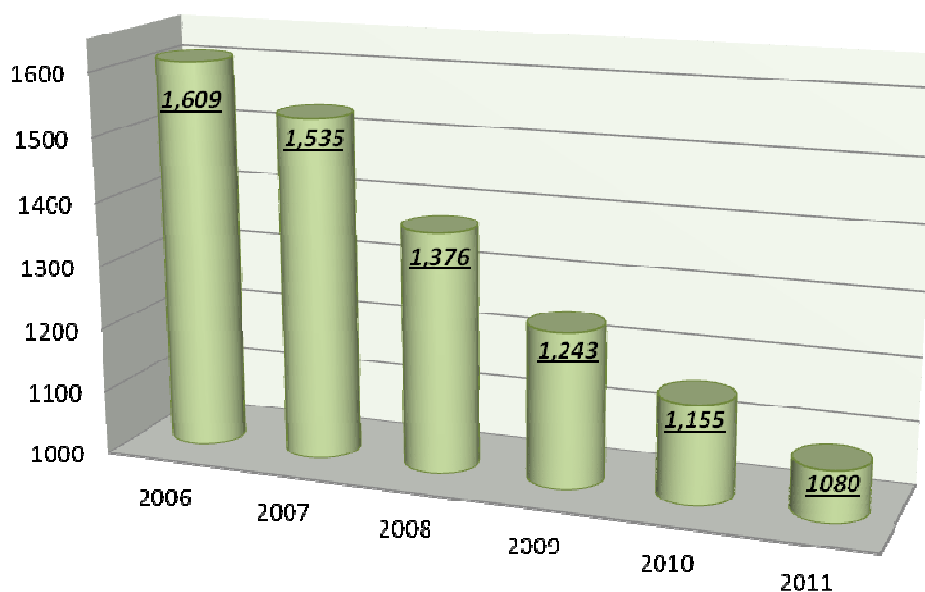
### a) Patrimonio del Fideicomiso

#### i) Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

El 12 octubre de 2006, fecha origen de la emisión FCASACB 06U se contaba con 1,340 créditos hipotecarios por un total de 135,139 miles de UDIS. En diciembre de 2006 se realizó una segunda cesión de crédito lo cual permitió un aumento en los activos de 308 créditos adicionales que sumaron en saldo en 23,466 miles de UDIS, con lo que al cierre del 2006 se contaba con una cartera de 1,609 créditos y un saldo de 104,784 miles de UDIS. Durante el 2007, se realizaron dos nuevas cesiones de crédito por un total de 67 créditos y un saldo en miles de UDIS de 5,249. Entre el 2008 y 2011 no se registraron nuevas cesiones. El número de créditos ha venido descendiendo por efecto de liquidaciones totales. Al cierre del 2011 se tiene en cartera un total de 1,080 créditos con un saldo en miles de UDIS de 77,222.



**FCASACB 06U**  
**NUMERO DE CREDITOS EN CARTERA**  
**2006 - 2011**





### i.i) Desempeño de los activos

Los importes de cobranza comprenden los ingresos generados; al comienzo de la emisión la cobranza recabada fue de \$5,983 mdp, al cierre del 2006 tuvo un incremento importante de casi 133% producto del aumento en el número de créditos en cartera, el promedio de cobranza de los créditos se mantuvo en \$7,963 mdp.

En el 2007 el promedio de cobranza fue de \$9,585 mdp, reflejando un aumento significativo.

Para el 2008 el promedio de la cobranza aumentó a \$10,268 mdp un 7.13% con respecto a 2007.

Durante el 2009, el comportamiento de la cobranza descendió a \$ 8,466 mdp, que en términos porcentuales significó una contracción del 18%. Esta conducta obedece fundamentalmente a la crisis económica generada a finales de 2008 y que tuvo un fuerte impacto durante el 2009.

Para el 2010 el promedio de cobranza fue de \$7,038 mdp representando un -17% con respecto al 2009.

En 2011, el promedio durante el año fue de \$ 6,163 mdp representando un -11%. Este comportamiento puede ser observado en el siguiente cuadro:

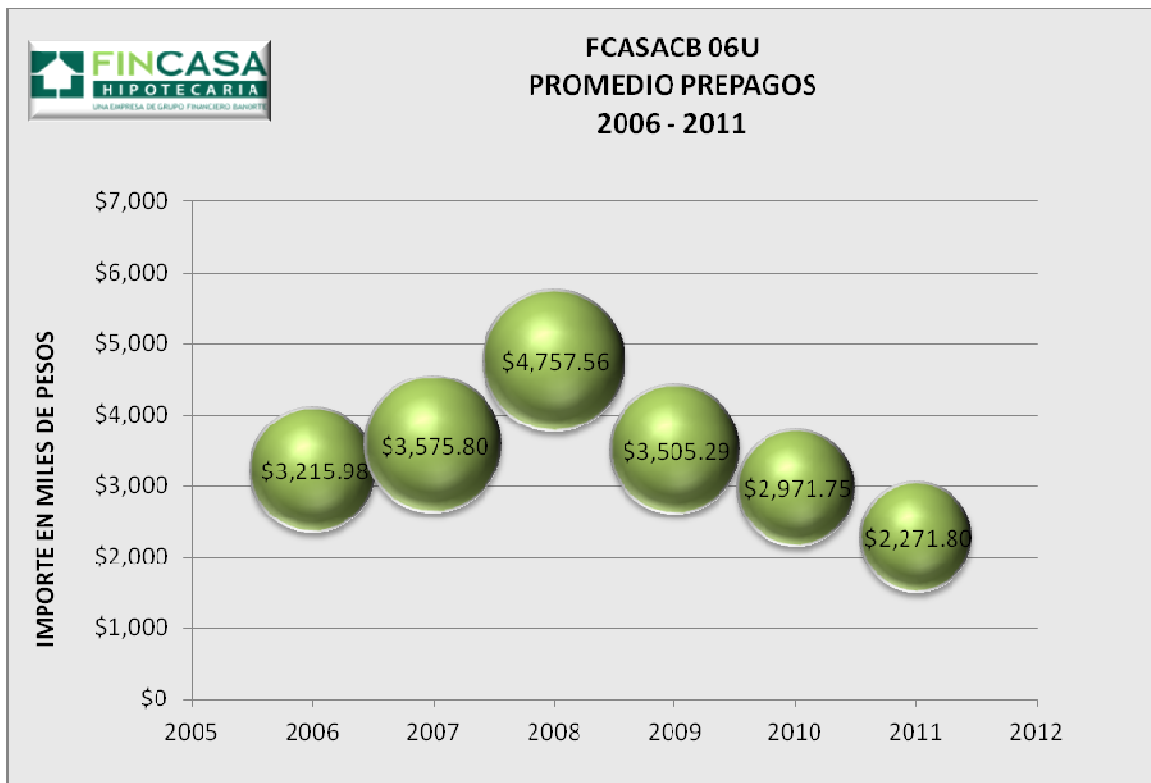


Cifras en miles de pesos

Dentro del rubro de la cobranza los prepagos realizados por los acreditados han tenido altibajos siempre formando parte del total de la cobranza recabada. Es así que, durante el 2006 el promedio de prepagos fue de \$3,216 mdp lo cual representa un 40% con respecto al promedio de la cobranza. Para el 2007 se mantuvo constante con solo una pequeña variación en el promedio quedando en \$3,576 mdp, sin embargo en proporción al total recabado existió un decremento al quedar en 37% en promedio. Durante el 2008 se tuvo incremento en el promedio resultando en \$4,758 mdp al representar un 46% con respecto del promedio de cobranza durante el año. Este rubro, como puede observarse ha sido parte esencial en la recaudación de los créditos que conforman la cartera de la emisión.

Para el 2009 se presentó un descenso en el promedio de prepagos realizados, siendo así que el promedio anual fue de \$ 3,505 mdp, el cual representa una caída del 26% con respecto del 2008. En el 2010 tenemos que el promedio de prepagos recibidos fue de \$2,972 mdp, que con respecto al 2009 significa un descenso de 15%.

Durante el 2011 la tendencia a la baja continuó por lo que se registró un promedio de pagos de \$2,272 mdp lo que refleja un descenso del 24% con respecto al 2010.



Con relación a cada uno de los renglones que comprende el total de la cobranza se tiene el siguiente cuadro, en donde se puede observar las variaciones que al cierre de cada año se han tenido en forma acumulada por concepto.

#### Recaudación 2006 -2011 FCASACB 06U (cifras en mdp)

PERIODO	Principal	Intereses	Cobertura	Comisiones	Seguros	Gastos Mora
2006	\$5,897	\$5,973	\$499	\$758	\$641	\$0
2007	\$51,469	\$48,246	\$5,227	\$6,974	\$2,914	\$190
2008	\$63,818	\$44,955	\$4,916	\$6,512	\$2,755	\$264
2009	\$48,501	\$39,940	\$4,451	\$5,793	\$2,481	\$425
2010	\$35,661	\$34,685	\$3,964	\$5,108	\$2,196	\$525
2011	\$33,802	\$29,772	\$3,500	\$4,474	\$1,934	\$469
<b>Total general</b>	<b>\$239,148</b>	<b>\$203,571</b>	<b>\$22,557</b>	<b>\$29,619</b>	<b>\$12,921</b>	<b>\$1,873</b>

### i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al cierre del 2011, la cartera de créditos se encuentra distribuida en 18 estados de la República, concentrándose principalmente por número de créditos y saldo en UDIS en el estado de Baja California con 294, siguiéndole en importancia Quintana Roo, Estado de México, Puebla y Distrito Federal.

Estado	Número de Créditos	Porcentaje	Saldo UDIS (Miles)
BAJA CALIFORNIA	294	27.22%	20,496
QUINTANA ROO	189	17.50%	11,398
ESTADO DE MEXICO	182	16.85%	13,446
PUEBLA	95	8.80%	5,836
Distrito Federal	81	7.50%	6,502
CHIAPAS	58	5.37%	5,427
VERACRUZ	44	4.07%	3,481
BAJA CALIFORNIA SUR	32	2.96%	1,736
TABASCO	28	2.59%	1,747
JALISCO	26	2.41%	2,619
QUERETARO	25	2.32%	2,916
COAHUILA	13	1.20%	725
HIDALGO	5	0.46%	277
TAMAULIPAS	2	0.19%	160
SONORA	2	0.19%	171
MICHOACAN	2	0.19%	138
GUANAJUATO	1	0.09%	74
NAYARIT	1	0.09%	73
<b>Total general</b>	<b>1080</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,222</b>

Con relación a las fechas de firma o generación de los créditos que conforman la cartera al cierre del 2011, se tiene que la máxima concentración se presenta en créditos firmados en el 2001 con el 30.83% con respecto del total de la cartera.

Año de Firma	Créditos	Porcentaje
2001	333	30.83%
2002	272	25.19%
2003	224	20.75%
2004	132	12.22%
2006	55	5.09%
2005	39	3.61%
2000	24	2.22%
2007	1	0.09%
<b>Total general</b>	<b>1080</b>	<b>100.00%</b>

En cuanto a la tasa de interés manejada al cierre del 2011 la composición de la cartera se presenta en el siguiente cuadro en donde podemos observar que la mayor concentración de créditos se encuentra en el rango 10.00% a 10.50% con 433 casos.

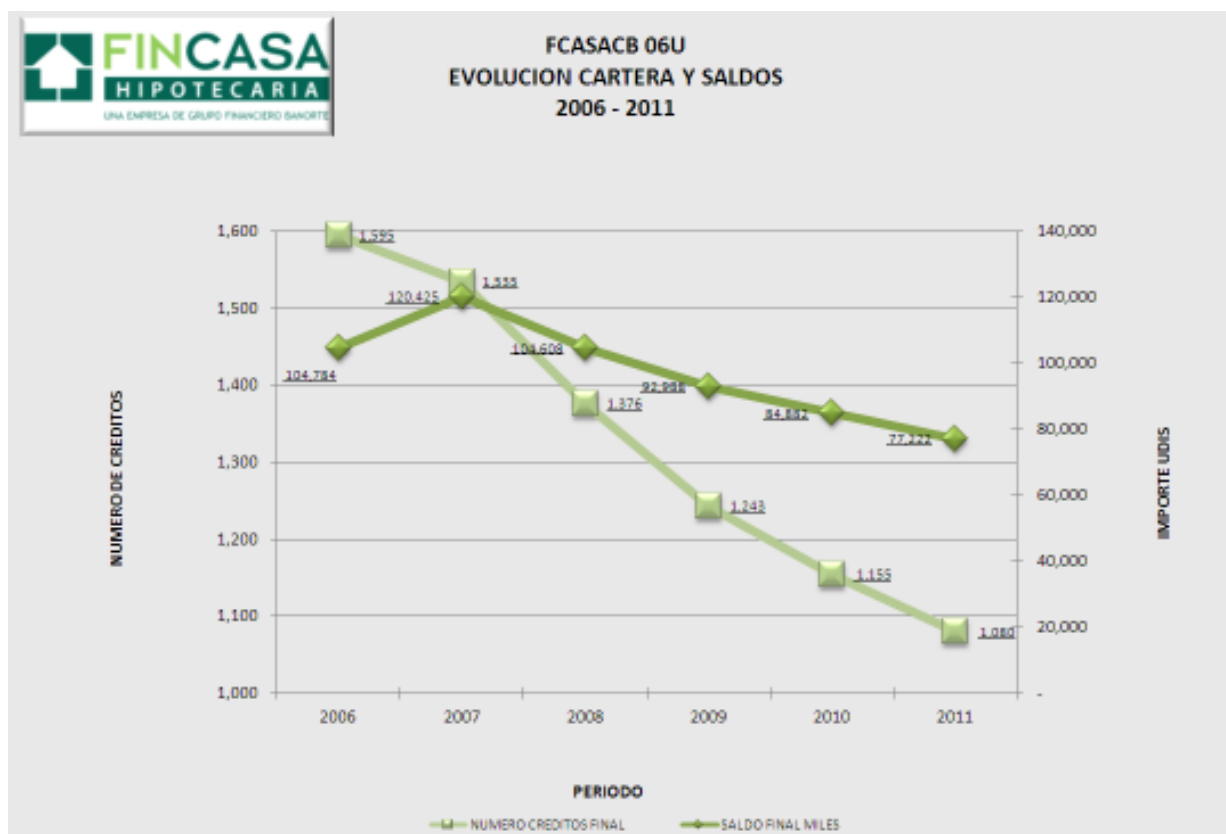
RANGOS DE TASAS	CASOS	PORCETANJE CONCENTRACION
10.50% - 11.00%	246	22.77%
10.00% - 10.50%	433	40.09%
9.50% - 10.00%	361	33.43%
9.00% - 9.50%	38	3.52%
<9.00%	2	0.19%
<b>Total general</b>	<b>1080</b>	<b>100.00%</b>

### i.iii) Variación en saldo y en número de activos

Debido al número de cesiones realizadas durante el 2006 y 2007 la cartera reflejó un incremento en el número de créditos así como el saldo total, no obstante se registraron leves decrementos consecuencia de las liquidaciones realizadas por lo acreditados al finiquitar sus adeudos.

Es así que la emisión contó en un principio con 1,340 créditos, que al cierre del mes de diciembre de 2006 se incrementó con la nueva cesión a 1,595; no obstante con las cesiones realizadas durante el 2007 el número de créditos con los que se cerró ese año quedó en 1,535 una diferencia de 50 créditos como consecuencia de las liquidaciones que realizaron los acreditados.

Del 2008 al 2011 al no registrarse nuevas cesiones que incrementaran el número de activos y de sus saldos, y debido a las liquidaciones realizadas por los acreditados se registró una sensible baja en el número de activos quedando al cierre de 2011 en 1080.



#### **i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento**

El comportamiento de la cartera vencida, es decir de los créditos con un nivel de incumplimiento mayor a 180 días, ha tenido incrementos desde el comienzo de la emisión. Al cierre del mes de diciembre de 2006, el porcentaje con relación al saldo insoluto era del 0.26% lo cual representa un saldo en miles de UDIS de 339.

Al concluir el 2007 ésta incremento en un 0.53% con respecto a 2006 por un total en miles de UDIS de 953.

Al cierre del 2008 como consecuencia de la crisis financiera y sus repercusiones, el incremento en la cartera vencida fue de 3.55%, es así que el saldo de cartera vencida en miles de UDIS al cierre de diciembre fue de 3,712.

Continuando con la tendencia negativa, durante el 2009 la cartera vencida se incrementó un 4.74% con respecto al año anterior con un saldo de miles de UDIS 7,704. Un incremento importante, derivado de la crisis económica en donde uno de los principales factores que desató la falta de pagos fue el desempleo.

Para 2010 el incremento de la cartera vencida con respecto al 2009 fue de 7.10% registrando un saldo en miles de UDIS de 13,437.

Durante el 2011 la cartera vencida se incrementó un 7.00% representando un saldo en miles de UDIS de 17,161.

Cabe señalar que dentro de los esfuerzos para mejorar el desempeño de la cartera, a partir de que un crédito deja de pagar una mensualidad se realizan labores de cobranza administrativa para contactar al cliente y hacerle saber de las posibles consecuencias que tiene al no realizar los pagos en tiempo y forma, además de que nos permite conocer las razones por la cuales los acreditados dejan de pagar y poder manejar un mejor esquema para realizar sus pagos por medio de convenios. Si el acreditado no responde a este tipo de cobranza y entra en niveles de morosidad (más de 90 días), es entonces cuando se maneja la cobranza judicial con la finalidad de recuperar dicha cartera. En varios de los casos se tiene respuesta del acreditado y se pone al corriente en sus pagos. En otros casos se sigue el proceso judicial hasta sus últimas consecuencias o el acreditado transmite la propiedad del inmueble objeto del crédito hipotecario para cubrir el adeudo al declarar que no cuenta con los recursos para cubrir el adeudo.

Derivado de la integración a Grupo Financiero Banorte y como parte de las sinergias que se han generado a partir del mes Noviembre del 2011, se ha incorporado la cobranza a un modelo de gestión exitoso, probado e implementado por el área de Recuperación de Activos del Grupo Financiero.

La evolución de los casos en proceso judicial de 2006 al 2011 es la siguiente: al cierre de 2006 se contaba con 14 créditos en proceso judicial, incrementándose para 2007 a 32 casos y para el cierre de 2008 se incrementó en 20 casos. Para el cierre de 2009, el número de créditos en proceso judicial fue de 102; y con respecto al 2010 se registraron 209 casos en proceso judicial. En el 2011 el número de casos ascendió a 306.

Al término del 2011 el comportamiento de la cartera en cuanto a niveles de incumplimiento es la siguiente:

<b>Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>	<b>No. De Créditos</b>	<b>Porcentaje del Portafolio</b>	<b>Saldo Insoluto de Principal de los Créditos ( en miles de UDIS)</b>
<b>Al corriente (0 días de atraso)</b>	616	57%	44,216
<b>de 1 a 30 días</b>	68	6%	4,730
<b>de 31 a 60 días</b>	85	8%	5,754
<b>de 61 a 90 días</b>	34	4%	2,839
<b>de 91 a 180 días</b>	36	3%	2,525
<b>más de 180 días</b>	241	22%	17,161
	<b>1,080</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,222</b>

Como se puede observar, del total de activos dentro de la emisión se tiene que el 77.61% comprende la cartera de 0 a 180 días de atraso, y del 22.32% mayor a 180 días.

## **i.v) Garantías sobre los activos**

Los activos cuentan con una Garantía (GPI y SCV) de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada crédito hipotecario, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que respaldan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en los contratos. El porcentaje de la garantía tiene un límite de hasta un 25%.

Otro enaltecedor de crédito es la cobertura de flujos (Contrato de SWAP) por medio del cual la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al fiduciario las diferencias que se generen entre el pago mensual determinado en pesos del mes inmediato anterior con el incremento del salario mínimo general vigente para el Distrito Federal o el índice que, en su caso, lo sustituya, que cubren los Deudores Hipotecarios de los Créditos Elegibles y los pagos mensuales referenciados en UDIS de los mismos, a cambio del pago de una comisión de intercambio a cargo del fiduciario.

Con fecha del 9 de diciembre de 2009, mediante Asamblea General de Tenedores, se aprobó la sustitución de la GPI por un Seguro de Crédito a la Vivienda otorgado por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A de C.V.

El Seguro de Crédito a la Vivienda consiste en que “a cambio de recibir una prima, asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito, derivada de la falta de pago del acreditado final; otorgando, en la mayoría de los casos, una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje del referido crédito respecto al valor de la vivienda (LTV) y en los niveles acordados con cada Intermediario Financiero. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro<sup>1</sup>”.

“Para que el Seguro se mantenga en vigor para la totalidad de los Créditos Asegurados y pueda ser ejercido, el Intermediario Financiero deberá mantenerse al corriente en el pago de la Prima hasta la fecha de recuperación del crédito<sup>2</sup>”.

“El Seguro estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del crédito asegurado junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Intermediario Financiero o Administrador notificará fehacientemente a SCV-SHF la liquidación total del crédito asegurado dentro de los 10 días hábiles posteriores a que esto ocurra, por medio de un escrito en los términos que la SCV-SHF establezca<sup>3</sup>”.

Con respecto al aforo existe un soporte crediticio inicial del 1.5% sobre el Saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes, y el aforo de reapertura será no menor al mayor entre 1.5% y el porcentaje de aforo en la fecha de reapertura de la emisión (GPO). Durante el 2011 se utilizó la Garantía en 6 ocasiones (27 junio, 25 de agosto, 26 de septiembre, 25 de octubre, 25 de noviembre y 26 de diciembre) para hacer frente al pago de interés y principal.

---

<sup>1</sup> Definición de Cobertura del SCV [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)

<sup>2</sup> Condición del SCV [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)

<sup>3</sup> Plazo del SCV [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)

### **i.vi) Emisiones de valores**

Durante el periodo a que se refiere este reporte no se han realizado emisiones de valores respaldados por los mismos activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

### **ii) Desempeño de los valores emitidos**

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Valor Nominal en UDIS	Valor Nominal por Título en PESOS
51	25-Ene-11	4.555264	320	1,458	1,381	6,289	71,481	52.894634
52	25-Feb-11	4.568110	314	1,434	878	4,010	70,603	52.245090
53	25-Mar-11	4.588062	280	1,285	784	3,597	69,819	51.664918
54	25-Abr-11	4.592800	307	1,408	1,292	5,932	68,528	50.709206
55	25-May-11	4.593802	291	1,338	431	1,978	68,097	50.390535
56	27-Jun-11	4.555310	299	1,362	1,251	5,698	66,846	49.464897
57	25-Jul-11	4.561414	284	1,296	673	3,069	66,173	48.966984
58	25-Ago-11	4.582231	291	1,332	845	3,874	65,328	48.341401
59	26-Sep-11	4.586331	287	1,316	1,214	5,567	64,114	47.443145
60	25-Oct-11	4.598904	272	1,253	1,454	6,686	62,660	46.367265
61	25-Nov-11	4.629971	275	1,274	1,009	4,671	61,651	45.620719
62	26-Dic-11	4.682447	262	1,227	881	4,125	60,770	44.968767

Cifras reportadas en miles, a excepción del Valor Nominal por Título.

Valor Nominal: los montos consideran el pago de Principal en la Fecha de Pago de cada Cupón.

### **b) Información relevante del periodo**

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa) es una sociedad financiera de objeto múltiple cuya principal actividad es el otorgamiento de créditos a corto, mediano y largo plazo a los desarrolladores y constructores de bienes inmuebles y a los adquirentes de los mismos, así como la obtención de créditos a entidades financieras.

Su domicilio social en la Ciudad de México se encuentra en la Torre Mayor, en la calle Paseo de la Reforma número 505, piso 45, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500 en México, Distrito Federal, con teléfono 5268-9000.

Fincasa se constituye con fecha 11 de octubre de 1994, mediante escritura pública número 46,252 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública No. 19 en México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 191,460, con una duración de noventa y nueve años y obtiene su autorización como Sociedad Financiera de Objeto Limitado por parte de la SHCP, por tiempo indefinido.

Como consecuencia de la crisis económica que tuvo lugar en México a finales de 1994, misma que implicó fuertes problemas de liquidez financiera y una alta volatilidad en las tasas de interés, los accionistas fundadores toman la decisión de mantener a Fincasa en etapa pre-operativa, aprovechando dicho periodo para sentar las bases de lo que en la actualidad es Fincasa. Se reactiva su registro a inicios de 1999 y obtiene la aprobación para actuar como intermediario financiero para canalizar créditos del FOVI (ahora Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) destinados a proyectos de vivienda de interés social.

Mediante contrato de compra-venta de acciones celebrado entre los accionistas Mark Fastlicht Sackler, Daniel Liwerant Szclar, Elías Harari Romano, César Guillermo García Lara, Antonio Eduardo Cepeda Lópezhermosa, Bertha Alerhand Wilk, Esther Sissa Israel, Mark Liwerant Bokser, Intermediación Inmobiliaria de México, S.A. de C.V., Corporimex, S.A. de C.V. como vendedores e Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y Enrique Luis Castillo Sánchez Mejorada como compradores, el 14 de febrero de 2005, se llevó a cabo la compraventa de 99,000,000 (noventa y nueve millones) de acciones, de las cuales corresponden al capital fijo 33,000,000 (treinta y tres millones) de acciones y

al capital variable 66,000,000 (sesenta y seis millones) de acciones ordinarias, nominativas, emitidas por Fincasa.

El 22 de diciembre de 2005, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. como vendedor y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa de acciones el cual surtió efectos a partir del 14 de marzo de 2006 y conforme al cual IXE vendió a DB 142,181,188 acciones representativas del capital social de Fincasa. De la misma forma, con fecha 14 de marzo de 2006, el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada, como vendedor, y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa a través del cual el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada transmitió su acción representativa de la parte variable del capital social de Fincasa a DB Financial Services Holding GmbH. Por virtud de lo anterior, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. mantendría el control de Fincasa con una tenencia accionaria del 51%, en tanto que DB Financial Services Holding GmbH participó con el 49% en el capital social de Fincasa.

Con fecha 14 de marzo de 2006, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y DB Financial Services Holding GmbH celebraron un contrato entre accionistas con el objeto de, entre otras cosas, regular y limitar determinados derechos relacionados con las acciones de Fincasa, y limitar la venta, cesión, transmisión, gravamen u otra forma de disposición de las acciones y para establecer estipulaciones respecto a la administración consistente y uniforme de Fincasa.

El 16 de diciembre de 2010 en Asamblea General de Accionistas, se acordó la compra de la participación accionaria de DB Financial Services Holding GmbH, por parte de IXE Grupo Financiero quedando así con el 100% de las acciones de Fincasa Hipotecaria.

El 17 de Noviembre del 2010 Grupo Financiero Banorte, S.A.B de C.V e IXE Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. llegaron a un acuerdo vinculante de fusión de los dos grupos financieros, el cual quedó sujeto a las autorizaciones de los órganos corporativos y las autoridades correspondientes. Es así que el día 30 de marzo de 2011 luego de que las autoridades financieras aprobaron la fusión entre Grupo Financiero Banorte (GFNorte) e Ixe Grupo Financiero, los accionistas de ambas instituciones, reunidos en sus respectivas asambleas, concedieron la última autorización requerida para terminar con el proceso de fusión legal de ambos organismos. Con esto, las dos instituciones se conjuntan bajo un solo grupo que se denomina Grupo Financiero Banorte S. A. B. de C. V.

Fincasa Hipotecaria, en esta nueva etapa como integrante de Grupo Financiero Banorte origina y administra Créditos fundamentalmente a promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas adaptando e integrando las nuevas prácticas de gobierno corporativo del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2011, la cartera de crédito total de Fincasa asciende a los \$3,915 millones de pesos de un total de 2,922 créditos individuales y 221 créditos puente.

Acorde con la evolución del mercado y pendiente de los nichos que en un futuro próximo deberán presentarse en el sector, Fincasa se encuentra constantemente en el proceso de analizar el valor de sus productos y su competitividad, así como el entorno en que deberá desarrollarse para fortalecer su negocio y continuar siendo una de las sofomes hipotecarias con mayor crecimiento y alta productividad en el mercado.

### **Otorgamiento de Créditos**

Las actividades principales de Fincasa se enfocan al financiamiento al constructor o promotor de vivienda, sea ésta de interés social, medio o residencial, mediante el otorgamiento de créditos puente.

El primer paso es evaluar al promotor que cuente con un proyecto ejecutivo, en donde se confirme su solvencia moral, trayectoria profesional, situación en el buró de crédito y antecedentes en el sector de construcción de vivienda.

Para iniciar el proceso de análisis y evaluación de un crédito puente, el desarrollador deberá entregar la documentación requerida en el expediente de crédito, el cual incluye lo siguiente:

- Solicitud de crédito.
- Aspectos generales.
- Especificaciones técnicas.
- Documentación jurídica.
- Proyecciones financieras.

El ejecutivo asignado revisa la documentación y elabora el estudio de crédito al mismo tiempo que solicita a las áreas correspondientes los dictámenes técnico y legal. Dentro de este proceso está incluida la visita física al lugar en donde se ubicará el proyecto inmobiliario. Dicha visita reviste suma



importancia ya que en la misma se analizan factores determinantes para el éxito del proyecto como son: ubicación, características urbanas y análisis del mercado así como posibles restricciones y salvedades.

Concluidos los requisitos anteriores, el ejecutivo de evaluación de proyectos analiza todos los elementos y determina la factibilidad del proyecto. Si el proyecto es viable se somete a consideración del Comité de Crédito, quien es el órgano facultado para autorizar o rechazar los mismos, integrado por varios consejeros y directivos de la empresa. El estudio que se presenta al Comité incluye la carátula con términos y condiciones, el resumen ejecutivo del crédito, el “spread” o formato con el vaciado de la información financiera con el desglose correspondiente de las cuentas del balance y estado de resultados y el estado de situación patrimonial cuando se presentan avales o garantes. El Comité de Crédito sesiona entre tres y cuatro veces al mes.

Si el proyecto ejecutivo es aprobado, se notifica a las áreas correspondientes como son Operación, Técnico, Jurídico, Finanzas y Mesa de Control, para que desde su inicio interaccionen entre sí para administrar la operación en forma integral y de la manera más eficiente.

Una vez que se cuente con la autorización del crédito, dictamen de factibilidad, registro del proyecto se integra un expediente para preparar el contrato de apertura de crédito, mismo que se envía a las áreas jurídicas y mesa de control para su revisión, dictamen y formalización del contrato. Se programa la firma del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con el cliente, además de incluir también la contratación de seguros de obra civil y en su caso la fianza del anticipo, procediendo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda a la ubicación del inmueble.

Una vez realizados los pasos anteriores, se procede a autorizar la entrega de los recursos.

El proyecto ejecutivo es la culminación de los procesos de cálculo, costos y conformación de información técnica definitiva, para poder disponer de los recursos de manera competitiva y oportuna para el promotor.

Las principales fortalezas que distinguen a Fincasa de sus competidores son la formalidad y eficiencia que realiza desde juntar los elementos hasta autorizar un proyecto y otorgar los recursos.

Fincasa otorga créditos puente de hasta el 60% del valor de venta del proyecto. El desembolso de los recursos inicia con el anticipo del 20% del crédito para iniciar las obras y el resto del financiamiento se va dando en base a ministraciones previamente acordadas en el mismo proyecto. Cada ministración deberá validarse por la Dirección Técnica, quienes apoyados en los peritos valuadores externos que trabajan para Fincasa, certifican después de las visitas oculares a la obra, los avances de construcción. Tanto el anticipo como las ministraciones del crédito, son revisados y aprobados por el área de mesa de control, fungiendo como contralor del crédito. Durante el desarrollo de la obra y hasta que las viviendas se venden, el promotor paga intereses.

## **Sistemas**

Las operaciones que lleva a cabo Fincasa se soportan en sistemas de acuerdo a lo siguiente:

### **Créditos Individuales**

Se soportan en el sistema “*Just In Time*” (*JIT*), el cual está desarrollado en tecnología Web.Net con base de datos SQL y estructurado en módulos de administración y cobranza, de los cuales se expone brevemente sus funciones.

- Módulo de administración. Aquí se registran los créditos formalizados. Se hacen los cálculos y se establecen los controles sobre los intereses generados por el uso del crédito y se registran los pagos efectuados por los acreditados, determinando en todo momento los adeudos de los clientes a un nivel de detalle individual, otorgando en este módulo la facilidad de emitir estados de cuenta y de adeudo con la información requerida para un óptimo control de la operación.
- Módulo de cobranza. En este módulo se registran las gestiones de recuperación efectuadas por los ejecutivos y los resultados de las mismas. En caso de retraso en el pago de las obligaciones de los clientes, se proporciona el servicio de agenda de gestión.

### **Créditos Puente.**

Estos créditos se soportan en el **Sistema Puentes**, el cual está desarrollado en tecnología Web.Net con base de datos SQL.


El sistema se estructura en dos módulos los cuales se describen a continuación:

- Módulo de control de proyectos. Este módulo soporta la originación de los créditos estableciendo un control sobre el proceso y la documentación requerida por el área normativa para el otorgamiento de este tipo de operaciones. Asimismo proporciona el servicio de agenda para mantener un adecuado contacto y seguimiento de los prospectos de crédito.
- Módulo de administración de crédito. Aquí se realiza la labor de registrar los créditos formalizados. Se hace el cálculo y control de los intereses generados por el uso del crédito y registro de los pagos efectuados por los acreditados con un detalle individual actualizado que permita la facilidad de emitir los estados de cuenta para el óptimo manejo de las operaciones.

**c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso**

La Garantía por Pago Oportuno (GPO) de hasta el 12.5% con SHF cubrirá a los tenedores preferentes, mediante la entrega al fiduciario de las cantidades de dinero necesarias para cubrir el capital e intereses de los Certificados Bursátiles en un monto que no excederá al 12.5% del monto del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles por concepto de intereses y principal.

Esta garantía fue ejercida durante los años de 2010 y 2011, un total de 8 veces por un monto total de \$12,101 miles de pesos.

 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Sociedad de Banca de Desarrollo	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno
--	---	--

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

##### i) Balance y resultados del fideicomiso

<b>Balance general</b> (Cifras en miles de pesos)	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes	13	15	8,747
Derechos de cobro	364,300	389,174	409,228
Otros activos	1,757	744	671
<b>Total Activo</b>	<b><u>366,070</u></b>	<b><u>389,933</u></b>	<b><u>418,646</u></b>
<b>Pasivo</b>			
Provisiones	788	312	321
Certificados bursátiles	296,344	332,235	376,784
<b>Total Pasivo</b>	<b><u>297,132</u></b>	<b><u>332,547</u></b>	<b><u>377,105</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio	8,830	8,903	8,900
Resultado ejercicios anteriores	48,483	32,642	16,850
Resultado del ejercicio	11,625	15,841	15,791
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>68,938</u></b>	<b><u>57,386</u></b>	<b><u>41,541</u></b>
<b>Suma Pasivo más Patrimonio</b>	<b><u>366,070</u></b>	<b><u>389,933</u></b>	<b><u>418,646</u></b>

<b>Estado de resultados</b> (Cifras en miles de pesos)	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
<b>Total Ingresos</b>	<b><u>64,170</u></b>	<b><u>80,719</u></b>	<b><u>85,833</u></b>
<b>Total Egresos</b>	<b><u>52,545</u></b>	<b><u>64,878</u></b>	<b><u>70,042</u></b>
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u>11,625</u></b>	<b><u>15,841</u></b>	<b><u>15,791</u></b>

ii) **Origen y aplicación de recursos**

(Cifras en miles de pesos)	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Actividades de operación</u></b>			
Ingresos Operativos	64,170	80,719	85,833
Pago de intereses de la emisión	(36,955)	(50,019)	(51,984)
Gastos de mantenimiento y administración	(7,194)	(6,505)	(6,570)
Pago de comisiones	(4,210)	(4,416)	(4,669)
Reembolso a Fideicomitentes	(4,186)	(3,937)	(6,819)
Disminución en derechos de cobro y cuentas por cobrar	24,874	20,054	33,710
Disminución en obligaciones y cuentas por pagar	476	(9)	(46)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>36,975</b>	<b>35,887</b>	<b>49,455</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>			
Inmuebles adjudicados	(1,013)	(73)	(671)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(1,013)</b>	<b>(73)</b>	<b>(671)</b>
<b>Efectivo a aplicar en actividades de financiamiento</b>	<b>35,962</b>	<b>35,814</b>	<b>48,784</b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>			
Aportaciones patrimoniales	(73)	3	55
Amortización de la deuda	(35,891)	(44,549)	(54,902)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(35,964)</b>	<b>(44,546)</b>	<b>(54,847)</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>(2)</b>	<b>(8,732)</b>	<b>(6,063)</b>
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>	<b>15</b>	<b>8,747</b>	<b>14,810</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>8,747</b>

iii) **Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Cuenta General</b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>15</b>	<b>8,748</b>	<b>14,810</b>
<b>Ingresos</b>			
Cobranza	78,062	83,541	101,592
Ejercicio de Garantía de Pago Oportuno	9,660	2,441	-
Rendimientos netos por inversiones	168	410	833
Trasposos de Cta. de Fdo. de Adq. de Créd. Hip.		-	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>87,890</b>	<b>86,392</b>	<b>102,425</b>
<b>Egresos</b>			
Pago de Amortización de CB's	(55,497)	(61,888)	(69,638)
Pago de Intereses de CB's	(15,982)	(18,441)	(20,937)
Gastos Preferentes	(15,064)	(13,446)	(13,473)
Gastos Mensuales	(1,349)	(1,350)	(1,367)
Reembolso de Excedentes		-	(3,072)
<b>Total Egresos</b>	<b>(87,892)</b>	<b>(95,125)</b>	<b>(108,487)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>8,748</b>

iv) **Índices y razones financieras**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aforo	0.00%	0.05%	2.31%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	4	6	9
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.81	0.85	0.90
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	0.0	0.0	27.2

## **4) ADMINISTRACIÓN**

### **a) Auditores externos**

La firma PricewaterhouseCoopers, S. C. ha sido la encargada de llevar a cabo las auditorias a los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2010, 2009, 2008 y 2007. El C.P.C. José Antonio Quesada Palacios fue el socio responsable de dictaminar los correspondientes al 31 de diciembre de 2008 y 2007, mientras que el C.P.C. Nicolás Germán Ramírez dictaminó al 31 de diciembre de 2009 y 2010.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedad.

La firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte) emitió el dictamen al 31 de diciembre de 2011. Lo anterior obedece a las adecuaciones y adaptaciones de las mejores prácticas de la fusión que se llevó a cabo en 2011 entre el Grupo Financiero Ixe y el Grupo Financiero Banorte.

### **b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés**

A la fecha no se ha registrado en la emisión FCASACB 06U transacción o crédito que represente un conflicto de interés entre alguna de las partes que conforman la emisión, o sobre los derechos o valores fideicomitidos.

### **c) Asambleas de tenedores**

No se celebraron asambleas de tenedores durante el 2011 de los referidos Certificados Bursátiles.

## 5) PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2011, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores.

Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 563, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**

---

**Fiduciario  
Delegado Fiduciario**

---

**Fiduciario  
Delegado Fiduciario**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2011, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

**Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. S.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte, en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 563, celebrado con Banco Invex. S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**

---

**Lic. Sigfrido Gunther  
Benitez  
Director General**

---

**Act. Victor Javier  
Rodríguez Muñoz  
Director de Finanzas**

---

**Lic. Elisa Ivonne Bernabé  
del Aguila  
Subdirector Jurídico**



“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2011, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**

---

**Lic. Héctor E. Vázquez Abén**  
**Apoderado Legal**

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros que contiene el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2011, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

**Galaz Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, como Auditor Externo del Fideicomiso identificado con el número 563, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**

---

**C.P.C. Jorge Tapia del Barrio  
Socio de Auditoría**

## **6) ANEXOS**

### **a) Estados financieros dictaminados**

Los estados financieros dictaminados del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2011 se adjuntan al presente.

### **b) Información adicional**

Los reportes elaborados durante 2011 por la Administradora pueden ser consultados en la página [www.fincasa.com.mx](http://www.fincasa.com.mx)

Los reportes elaborados por el Fiduciario pueden ser consultados en la página [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com)

Los reportes elaborados durante 2011 por el Representante Común pueden ser consultados en la página [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)