

**Fideicomiso Irrevocable Número 563
para la Emisión de Certificados
Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero-Fiduciario)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2011 y
2010 y Dictamen de los auditores
independientes del 23 de abril de 2012

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

**Dictamen de los auditores independientes
y estados financieros 2011 y 2010**

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estados de situación patrimonial	2
Estados de resultados	3
Estados de variaciones en el patrimonio	4
Notas a los estados financieros	5

Dictamen de los auditores independientes al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Hemos examinado el estado de situación patrimonial del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2011 y sus relativos estados de resultados y de variaciones en el patrimonio por el año que terminó en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad del Fiduciario. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría. Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 fueron examinados por otros auditores, quienes en su informe fechado el 4 de mayo de 2011 expresaron una opinión sin salvedades.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con las bases contables establecidas por el Fiduciario. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por el Fiduciario y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2, los estados financieros han sido preparados para dar cumplimiento con los requisitos de información establecidos por el Fiduciario, los cuales tienen como objetivo principal el mostrar los resultados derivados de la administración del Fideicomiso, así como los recursos obtenidos y destinados para el objetivo del mismo. Por consiguiente, los estados financieros no pretenden presentar la situación financiera del Fideicomiso de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), aplicadas comúnmente en la preparación de los estados financieros para otro tipo de sociedades. En la Nota 3 se mencionan las bases contables utilizadas para la preparación de la información financiera y las diferencias con las NIF.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) al 31 de diciembre de 2011 y los resultados de sus operaciones y las variaciones en el patrimonio por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las bases descritas en el párrafo anterior.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



CPC Jorge Tapia del Barrio

23 de abril de 2012

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Estados de situación patrimonial

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En miles de pesos)

Activo	2011	2010
Efectivo e inversiones en valores	\$ 13	\$ 15
Documentos por cobrar	364,300	389,174
Bienes adjudicados	<u>1,757</u>	<u>744</u>
Total activo	<u>\$ 366,070</u>	<u>\$ 389,933</u>
 Pasivo y Patrimonio		
Pasivo:		
Documentos y cuentas por pagar	\$ 296,344	\$ 332,235
Provisiones de intereses	<u>788</u>	<u>312</u>
Total pasivo	297,132	332,547
Patrimonio:		
Patrimonio fideicomitado	8,830	8,903
Resultados de ejercicios anteriores	48,483	32,642
Resultado del ejercicio	<u>11,625</u>	<u>15,841</u>
Total patrimonio	<u>68,938</u>	<u>57,386</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 366,070</u>	<u>\$ 389,933</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010
(En miles de pesos)

	2011	2010
Ingresos:		
Ingresos por intereses	\$ 41,208	\$ 47,394
Utilidad por valorización	<u>22,962</u>	<u>33,325</u>
Total de ingresos	64,170	80,719
Egresos:		
Gastos por intereses	16,458	18,433
Pérdida por valorización	20,497	31,587
Comisiones por administración	4,210	4,416
Gastos de emisión	6,744	6,180
Reembolsos	4,186	3,937
Impuestos y derechos	<u>450</u>	<u>325</u>
Total de egresos	<u>52,545</u>	<u>64,878</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 11,625</u>	<u>\$ 15,841</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$ 8,900	\$ 16,851	\$ 15,791	\$ 41,542
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	15,791	(15,791)	-
Movimientos en el patrimonio	3	-	-	3
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,841</u>	<u>15,841</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	8,903	32,642	15,841	57,386
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	15,841	(15,841)	-
Movimientos en el patrimonio	(73)	-	-	(73)
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,625</u>	<u>11,625</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 8,830</u>	<u>\$ 48,483</u>	<u>\$ 11,625</u>	<u>\$ 68,938</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el Fiduciario), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una duración indefinida, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles (CB's) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados.

El contrato del Fideicomiso fue celebrado por Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa), con el carácter de fideicomitente (el Fideicomitente) y fideicomisario en segundo lugar y el Fiduciario. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; y b) en segundo lugar Fincasa, actuando Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el Representante Común) como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es:

- a. La adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno;
- b. La emisión de los Certificados con garantía de pago oportuno por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), en una o varias emisiones;
- c. La colocación total o parcialmente de los Certificados entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por éste al Fideicomiso.

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que de vez en vez lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CB's; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponde una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponde uno de los fondos individuales por serie. Asimismo, el Fideicomiso podrá emitir CB's no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CB's no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento. Por tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente, el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al Administrador, con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al Administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

El 12 de octubre de 2006 se llevó a cabo la primera emisión de CB's, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los tenedores de los CB's, se cumplirán sólo con el patrimonio fideicomitado, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y para cumplir con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los agentes de pagos, ni los agentes colocadores, ni el depositario, serán responsables.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los Certificados, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los CB's mediante celebración de un contrato de colocación con el Intermediario colocador.
- c. Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y la validez de la garantía financiera y de los documentos del Fideicomiso, en los cuales sea parte.
- d. Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CB's por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- e. Abrir y mantener las cuentas de cobranzas, general y fondo de adquisición de créditos hipotecarios, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del Patrimonio.
- f. Llevar a cabo la inversión del Patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas.
- g. Pagar a los tenedores de los CB's con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.
- h. Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores de los CB's, del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los CB's en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.
- j. Supervisar, directa o indirectamente, en términos del Contrato de Administración, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por el Administrador con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- k. Supervisar, directa o indirectamente, al Administrador, en términos del Contrato de Administración, la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Fideicomiso.
- l. Contratar al auditor externo que sea aprobado por el Fideicomitente a fin de que lleve a cabo el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con personal, ya que su administración es llevada a cabo por el Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de utilidades a los trabajadores, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo vigente.

2. Propósito de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 que se acompañan han sido preparados de conformidad con las reglas específicas del contrato de fideicomiso (los Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF). Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron preparados de conformidad con las bases de registro que se describen en la Nota 3, asimismo, la administración del Fideicomiso no presenta el estado de flujos de efectivo, no reconoce la NIF B-10 "Efectos de la Inflación", por lo que las cifras se presentan en pesos históricos y no se hace uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de los estados financieros como lo requieren las NIF. Para estos efectos, el Fideicomiso ha elaborado sus balances generales considerando su nivel de disponibilidad o exigibilidad, según sea el caso, así como sus estados de resultados clasificándolos en función de la naturaleza de sus partidas tomando en cuenta los conceptos que lo integran, ya que es una práctica de los fideicomisos y permite conocer las erogaciones más importantes relacionadas con la actividad principal.

Los estados financieros fueron preparados como se menciona en el párrafo anterior, con objeto de mostrar la información financiera que cumpla los objetivos que se mencionan a continuación y que persigue el Fiduciario, de acuerdo con lo establecido en el contrato del Fideicomiso; dicha información financiera pretende, entre otras cosas, lo siguiente:

- a. Reflejar los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados y sus amortizaciones.
- b. Mostrar los recursos que se destinaron para la obtención, mediante cesión al fiduciario, de los créditos.
- c. Reflejar los flujos derivados de la administración del patrimonio fideicomitado.
- d. Reflejar el patrimonio en efectivo de los derechos de cobro sobre la cartera de créditos a la fecha de los estados financieros.

3. Principales políticas contables

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las bases contables requeridas para dar cumplimiento con el propósito de mostrar la información financiera que persigue el Fiduciario, las cuales, en los siguientes casos, difieren de las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades:

- Las inversiones en valores no se clasifican de acuerdo con la intención que tiene el Fiduciario al momento de su adquisición, como lo requieren las NIF.
- Los documentos por cobrar se muestran a su valor de adquisición. No se determinan reservas para cuentas de cobro dudoso para reflejar estas cuentas por cobrar a su valor de realización, como lo requieren las NIF.
- Los intereses derivados de la cartera de créditos hipotecarios que se muestra como "Documentos por cobrar" en el estado de situación patrimonial, se reconocen en los resultados al momento del cobro y no conforme se devengan, como lo requieren las NIF.
- Las NIF requieren que los bienes adjudicados se registren y valúen a valor de mercado en la fecha en que se recibe el bien, reconociendo una utilidad o pérdida por la diferencia resultante contra el valor adjudicado.
- No se presenta el estado de flujos de efectivo, como lo requieren las NIF.

- Los ingresos por comisiones se reconocen en los resultados al momento del cobro y no conforme se devengan con base en la vida del crédito. Asimismo, los gastos de emisión se reconocen en los resultados del ejercicio al momento en que se pagan y no se amortizan durante la vigencia de los Certificados.

Las principales políticas contables se describen a continuación:

Efectivo en bancos - Se registra a valor nominal y está integrado principalmente por depósitos bancarios.

Inversiones en valores - Inicialmente se registran a su costo de adquisición más los rendimientos que generan y posteriormente se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un activo financiero o liquidarse un pasivo financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción en libre competencia. Los rendimientos que generan y su valuación a valor razonable se reconocen en resultados.

Documentos por cobrar - Representan los derechos de cobro con garantía hipotecaria cedidos por el Fideicomitente al Fideicomiso para garantizar el pago de los CB's.

Los intereses y comisiones se reconocen como ingresos en el momento en que se reciben.

El Fideicomiso no realiza un análisis y evaluación de la cobrabilidad de los documentos por cobrar, con objeto de determinar y registrar la estimación por incobrabilidad de los documentos por cobrar.

Bienes adjudicados - Están conformados por los inmuebles cedidos al fideicomiso por concepto de adjudicación por parte de Fincasa, derivado del incumplimiento de pago de los acreditados. Estos bienes pueden ser susceptibles de compra por el Fideicomitente. Inicialmente, se registran al valor declarado por la vía judicial en las escrituras o al valor establecido en los contratos de dación en pago y no son sujetos de depreciación. Dicho valor corresponde a su costo o valor neto de realización, el que sea menor.

Documentos por pagar - Los CB's y los montos adeudados por la Garantía de Pago Oportuno se presentan en el balance general a valor insoluto, de conformidad con el título que los ampara y con el contrato normativo de garantía. Los intereses se registran en el estado de resultados conforme se devengan y se presentan en el rubro de ingresos por intereses.

Provisiones - Las provisiones de pasivo reconocidas en el balance general, representan obligaciones presentes en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación razonable efectuada por la Administración.

Patrimonio fideicomitado - Está conformado por aportaciones efectuadas por el Fideicomitente de \$1 y por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe pagado por los mismos.

Activos y pasivos en Unidades de Inversión (Udi) - Se registran en Udis en la fecha de su concertación. Los activos y pasivos denominados en Udis se presentan en moneda nacional valuadas al valor de referencia publicado por el Banco de México (Banxico) a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la Udi entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a resultados.

4. Posición en unidades de inversión

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Fideicomiso tenían activos y pasivos en miles de Udi, como sigue:

	2011		2010	
Activos	Udis	77,654	Udis	85,980
Pasivos		<u>(60,822)</u>		<u>(72,924)</u>
Posición neta larga	<u>Udis</u>	<u>16,832</u>	<u>Udis</u>	<u>13,056</u>
Equivalente en moneda nacional	\$	<u>78,966</u>	\$	<u>59,095</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el valor de la UDI fijado por Banxico fue de \$4.691316 y \$4.526308, respectivamente. Al 23 de abril de 2012, fecha de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fijado por Banxico era de \$4.763932.

5. Efectivo e inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las inversiones en valores por operaciones de reporte, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, se integran como sigue:

Descripción	Plazo	2011		Plazo	2010	
		Tasa	Importe		Tasa	Importe
Valores gubernamentales (Operaciones de reporte)	3 días	4.42%	\$ <u>13</u>	3 días	4.46%	\$ <u>15</u>

Las inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, las cuales pueden asociarse con el mercado en donde operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes del crédito y liquidez del mercado.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los intereses de inversiones en valores ascendieron a \$194 y \$473, respectivamente.

El Fiduciario invirtió los recursos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

6. Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar están integrados por créditos simples con objeto de garantizar la emisión FCASACB-06U de Certificados bursátiles.

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS		Valor en pesos	
	2011	2010	2011	2010
0 días de atraso	44,356	52,666	\$ 208,088	\$ 238,385
1 a 30 días	7,441	7,407	34,908	33,527
31 a 60 días	3,485	4,471	16,349	20,238
61 a 90 días	3,107	5,204	14,576	23,553
91 a 180 días	2,381	3,144	11,170	14,231
más de 180 días	<u>16,884</u>	<u>13,088</u>	<u>79,209</u>	<u>59,240</u>
	<u>77,654</u>	<u>85,980</u>	<u>\$ 364,300</u>	<u>\$ 389,174</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2011 y 2010 a \$41,014 y \$46,921, respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios de los documentos por cobrar son destinados al pago de los gastos del Fideicomiso y al pago de las cantidades que correspondan a favor de los CB's emitidos por el Fideicomiso.

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

7. Documentos por pagar

El 9 de octubre de 2006 el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de CB's (FCASACB-06U) hasta por \$1,000,000, de los cuales el 12 de octubre de 2006 colocó \$504,973 (135,139 unidades de inversión). La vigencia de dichos CB's es de 33.5 años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la SHF.

El monto del principal se paga mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento, además genera un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los CB's en circulación de 5.10% equivalente a adicionar 1.10 puntos a la tasa del Udibono a 10 años vigentes a la fecha de emisión (4 puntos); dicho monto es pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

Concepto	Número de Certificados	Valor nominal en UDIS		Valor nominal ajustado en miles de pesos	
		2011	2010	2011	2010
Certificados	<u>1,351,386</u>	<u>60,770,162</u>	<u>72,861,624</u>	<u>\$ 296,344</u>	<u>\$ 332,235</u>

El importe de los intereses devengados por esta emisión por los ejercicios de 2011 y 2010 asciende a \$16,458 y \$18,433, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los intereses pendientes de pago ascienden a \$788 (167,908 UDIS) y \$312 (69,019 UDIS), respectivamente. Asimismo el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2011 y 2010 incluye \$ 11,252 y \$2,441, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Durante 2011 y 2010, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$55,497 y \$61,892, respectivamente.

8. Patrimonio

El patrimonio fideicomitado está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 está constituido por \$8,830 y \$8,903, respectivamente.

Conforme a lo estipulado en el contrato, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los Certificados en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2011, el porcentaje de aforo equivale al 0.00%.

9. Aspectos fiscales

El Fideicomiso no asume obligaciones fiscales, en virtud de estar constituido con el propósito de garantizar a los Fideicomisarios en primer lugar (tenedores de los CB's) el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Derivado de lo anterior, conforme a lo dispuesto en el contrato, el Fideicomitente es quien asume la total responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven del Fideicomiso, señalando que es estricta y exclusiva obligación de éste el eximir al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

10. Contingencias y compromisos

El Fiduciario tiene las siguientes facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso irrevocable:

- a. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- b. Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los Certificados, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo a lo establecido en los contratos respectivos.
- c. El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles", de acuerdo a lo siguiente:
 1. El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:
 - i. Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
 - ii. Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
 - iii. Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
 - iv. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en UDIS.
 - v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.
 - vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
 - vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.

- viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no menor a 15 años y no mayor a 2 años anteriores a la fecha de vencimiento de los Certificados.
- x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.
- xi. Cada crédito hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del deudor hipotecario a una tasa.
- xii. Cada uno de los créditos hipotecarios clasifica como un crédito hipotecario vigente.
- xiii. No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier inmueble.

11. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2011 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF, Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF) y mejoras a las NIF, que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2012, como sigue:

- B-3, Estado de resultado integral
- B-4, Estado de variaciones en el capital contable
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2012

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF B-3, Estado de resultado integral.- Establece la opción de presentar a) un solo estado que contenga los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los otros resultados integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y denominarse estado de resultado integral o b) en dos estados; el estado de resultados, que debe incluir únicamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y el estado de otros resultados integrales, que debe partir de la utilidad o pérdida neta y presentar enseguida los ORI y la participación en los ORI de otras entidades. Adicionalmente establece que no deben presentarse en forma segregada partidas como no ordinarias, ya sea en el estado financiero o en notas a los estados financieros.

NIF B-4, Estado de variaciones en el capital contable.- Establece las normas generales para la presentación y estructura del estado de variaciones en el capital contable como mostrar los ajustes retrospectivos por cambios contables y correcciones de errores que afectan los saldos iniciales de cada uno de los rubros del capital contable y presentar el resultado integral en un solo renglón, desglosado en todos los conceptos que lo integran, según la NIF B-3.

Mejoras a las NIF 2012.- Las principales mejoras que generan cambios contables que deben reconocerse en forma retrospectiva en ejercicios que inicien a partir 1 de enero de 2012, son:

NIF C-1, *Efectivo y equivalentes de efectivo*.- Requiere que en el balance general el efectivo y equivalentes de efectivo restringidos se presenten a corto plazo, siempre que dicha restricción expire dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance general; si la restricción expira en fecha posterior, dicho rubro debe presentarse en el activo a largo plazo.

Boletín C-11, *Capital contable*.- Elimina la regla de registrar como parte del capital contable contribuido las donaciones que reciba una entidad, debiéndose registrar como ingreso en el estado de resultados, de conformidad con la NIF B-3, Estado de resultados.

Boletín C-15, *Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición*.- Elimina: a) la restricción de que un activo no esté en uso para poderse clasificar como destinado para la venta y b) la reversión de pérdidas por deterioro del crédito mercantil. Asimismo, establece que las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración deben presentarse en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos que correspondan y no como otros ingresos y gastos o como partida especial.

12. Efectos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), estableció el requerimiento a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros que emitirá el Fideicomiso por el año que terminará el 31 de diciembre de 2012 serán sus primeros estados financieros anuales que cumplan con IFRS. La fecha de transición será el 1 de enero de 2011 y, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 será el periodo comparativo comprendido por la norma de adopción IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. De acuerdo a IFRS 1, el Fideicomiso aplicará las excepciones obligatorias relevantes y ciertas exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS.

El Fideicomiso aplicará las excepciones obligatorias relevantes a la aplicación retrospectiva de IFRS como sigue:

Cálculo de estimaciones – Las estimaciones a la fecha de transición son consistentes con las estimaciones a esa misma fecha bajo las bases contables descritas en la Nota 3 de los presentes estados financieros, a menos que existiera evidencia de error en dichas estimaciones.

Baja y transferencia de activos y pasivos financieros – Los activos y pasivos financieros que fueron dados de baja con anterioridad a la fecha de transición no son reconocidos, a menos que:

- el Fideicomiso opte por reconocerlos; y
- la información necesaria para aplicar los criterios para bajas de activos y pasivos financieros según IFRS, haya sido reunida en el momento de la contabilización inicial de las transacciones.

A continuación se resumen los principales impactos que el Fideicomiso ha identificado en su transición a IFRS a la fecha de estos estados financieros:

Bienes adjudicados – De conformidad con el IAS 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, los bienes adjudicados clasificados como activos corrientes mantenidos para la venta se deben valorar al menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría y su valor razonable, neto de los costos de venta estimados. El impacto al patrimonio derivado de este cambio está en proceso de evaluación por parte del Fiduciario.

Deterioro por cartera vencida – IAS 39 requiere que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de préstamos de partidas por cobrar que se contabilizan al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Gastos de emisión de deuda – Conforme a IFRS, los gastos de emisión se deben amortizar con base en una tasa de interés efectivo. El costo amortizado de dichos gastos de emisión se debe presentar en el pasivo dentro del balance general disminuyendo la deuda que les dio origen. El impacto al patrimonio derivado de este cambio está en proceso de evaluación por parte del Fiduciario.

Otras diferencias en presentación y revelaciones en los estados financieros – Generalmente, los requisitos de revelación de IFRS son más amplios que los de NIF, lo cual puede resultar en mayores revelaciones respecto de las políticas contables, juicios y estimaciones significativas, instrumentos financieros y administración de riesgos, entre otros. Además, pueden existir diferencias en presentación, por ejemplo, IFRS requiere la presentación de un estado de utilidad integral.

Las normas e interpretaciones que serán aplicables al 31 de diciembre de 2012, incluyendo aquellas que serán aplicables de manera opcional, no se conocen con certeza a la fecha de preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjuntos.

Adicionalmente, las políticas contables elegidas por el Fideicomiso podrían modificarse como resultado de cambios en el entorno económico o en tendencias de la industria que sean observables con posterioridad a la emisión de estos estados financieros. La información que se presenta en esta Nota no pretende cumplir con IFRS, ya que solo un grupo de estados financieros que comprenda los estados de posición financiera, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, junto con información comparativa y notas explicativas, puede proveer una presentación adecuada de la posición financiera del Fideicomiso, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo de conformidad con IFRS.

13. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2012, por Edgar Figueroa Pantoja, Subdirector de Operación Fiduciaria y por Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario, quienes cuentan con las facultades para autorizar los estados financieros y sus notas.

* * * * *