

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Notas sobre los estados financieros	6 a 14



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

México, D. F., 4 de mayo de 2011

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

Hemos examinado los balances generales del Fideicomiso Irrevocable Número 563, para la emisión de Certificados Bursátiles (Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los estados de resultados y de variaciones en el patrimonio por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados 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 condiciones contractuales relativas. 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 la Administración del Fideicomiso y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2 sobre los estados financieros, éstos han sido preparados para dar cumplimiento con los requisitos de información establecidos por el Fiduciario, los cuales tiene 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 (NIF) mexicanas,



aplicadas comúnmente en la preparación de los estados financieros para otro tipo de sociedades. En la Nota 3 sobre los estados financieros 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 financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles, administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, así como los estados de resultados y las variaciones en su patrimonio por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las reglas específicas del contrato de fideicomiso.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

BALANCES GENERALES
(Notas 1, 2, 3, 4 y 10)

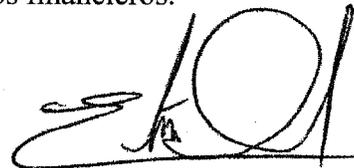
Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activo</u>		
Efectivo e inversiones en valores (Nota 5)	\$ 15	\$ 8,747
Documentos por cobrar (Nota 6)	389,174	409,228
Bienes adjudicados	<u>744</u>	<u>671</u>
Total activo	<u>\$389,933</u>	<u>\$418,646</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo:		
Documentos por pagar (Nota 7)	\$332,235	\$376,784
Provisiones	<u>312</u>	<u>320</u>
Total pasivo	<u>332,547</u>	<u>377,104</u>
Patrimonio (Nota 8):		
Patrimonio fideicomitado	8,903	8,900
Resultados acumulados	32,642	16,851
Resultado del ejercicio	<u>15,841</u>	<u>15,791</u>
Total patrimonio	<u>57,386</u>	<u>41,542</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$389,933</u>	<u>\$418,646</u>

Las diez notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Edgar Figueroa Pantoja
Subdirector de Operación Fiduciaria



Enrique Huerta Atriano
Gerente de Información Financiera
del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

ESTADOS DE RESULTADOS

(Notas 1, 2, 3, 9 y 10)

Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por intereses	\$47,394	\$54,069
Utilidad por valorización	<u>33,325</u>	<u>31,764</u>
 Total de ingresos	 <u>80,719</u>	 <u>85,833</u>
 Egresos:		
Gastos por intereses	(18,433)	(20,890)
Perdida por valorización	(31,587)	(31,094)
Comisiones por administración	(4,416)	(4,669)
Gastos de emisión	(6,180)	(6,253)
Reembolsos de excedentes	(3,937)	(6,819)
Impuestos y derechos	<u>(325)</u>	<u>(317)</u>
 Total egresos	 <u>(64,878)</u>	 <u>(70,042)</u>
 Resultado del ejercicio	 <u>\$15,841</u>	 <u>\$15,791</u>

Las diez notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Edgar Figueroa Pantoja
Subdirector de Operación Fiduciaria



Enrique Huerta Atriano
Gerente de Información Financiera
del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR 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 2010 Y 2009

Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>Patrimonio</u> <u>fideicomitido</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Resultado</u> <u>del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2009	\$8,844	\$10,270	\$ 6,581	\$25,695
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	6,581	(6,581)	-
Movimientos en el patrimonio	56	-	-	56
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,791</u>	<u>15,791</u>
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	<u>\$8,903</u>	<u>\$32,642</u>	<u>\$15,841</u>	<u>\$57,386</u>

Las diez notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Edgar Figueroa Pantoja
Subdirector de Operación Fiduciaria



Enrique Huerta Atriano
Gerente de Información Financiera del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos,
excepto número de certificados y su valor nominal

NOTA 1 - ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (Fiduciario), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una duración indefinida, el cual se extinguirá cuando los certificados bursátiles (Certificados) 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, Ixe Grupo Financiero (Fincasa), con el carácter de fideicomitente (Fideicomitente) y fideicomisario en segundo, y el Fiduciario. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; b) y en segundo lugar Fincasa. Actuando Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es: i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno; ii) 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; iii) 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 ésta 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 Certificados; 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 Certificados no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos

de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los Certificados 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 Certificados, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

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 Certificados 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 Certificados 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 Certificados 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 certificados del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los Certificados en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.

El Fideicomiso no tiene empleados, y los servicios de administración le son prestados por el Fiduciario.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF), por lo mencionado en los incisos b., c. y g. indicados en la Nota 3 siguiente, asimismo, la administración del Fideicomiso no presenta el estado de flujos de efectivo, no se 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.

Con objeto de mostrar la información financiera que cumpla los objetivos que más adelante se mencionan y que persigue Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario emisor, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 563. 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 con posterioridad 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.

NIF vigentes a partir del 1 de enero de 2010

A partir del 1 de enero de 2010 entraron en vigor las NIF que a continuación se mencionan: a) NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”, b) NIF C-7 “Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes” y c) NIF C-13 “Partes relacionadas”, las cuáles no tienen un efecto importante en la preparación de los estados financieros en el Fideicomiso.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 4 de mayo de 2011, 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.

NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por el Fideicomiso, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

- a. Inversiones en valores - Se clasifican de acuerdo con la intención del uso que la Administración del Fideicomiso les asigna al momento de su adquisición en instrumentos financieros con fines de negociación (títulos recibidos en reporto). 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.
- b. Documentos por cobrar - Representan los derechos de cobro con garantía hipotecaria cedidos por el Fideicomitente al Fideicomiso para garantizar el pago de los Certificados.

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

Las NIF requieren que los ingresos por intereses y por comisiones se reconozcan conforme se devengan.

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.

Las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de la cobrabilidad de los documentos por cobrar.

- c. 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.

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.

- d. Documentos por pagar - Los Certificados se presentan en el balance general a valor insoluto, de conformidad con el título que los ampara. Los intereses se registran en el estado de resultados conforme se devengan, y se presentan en el rubro de ingresos por intereses.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Ingresos - Los rendimientos que generan las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los ingresos por intereses de recuperación de créditos se registran al recibirse.

Las NIF requieren que los intereses se reconozcan como ingresos conforme se devengan.

- h. 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.

NOTA 4 - POSICIÓN EN UNIDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Fideicomiso tenían activos y pasivos en miles de UDI, como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos	85,980	94,289
Pasivos	<u>(72,924)</u>	<u>(86,887)</u>
Posición neta larga	<u>13,056</u>	<u>7,402</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el valor de la UDI fijado por Banxico fue de \$4.526308 y \$4.340166, respectivamente. Al 4 de mayo de 2011, fecha de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fijado por Banxico era de \$4.590312.

NOTA 5 – EFECTIVO E INVERSIONES EN VALORES:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las inversiones en valores por operaciones de reporto, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, se integran como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2010</u>			<u>2009</u>		
	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
Valores gubernamentales (Operaciones de reporto)	3 días	4.46%	<u>\$15</u>	4 días	4.48%	<u>\$8,747</u>

Las inversiones está sujetas a diversos tipos de riesgos, las cuales pueden asociarse con el mercado en dónde 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 2010 y 2009 los intereses de inversiones en valores ascendieron a \$473 y \$979, respectivamente.

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

NOTA 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 2010 y 2009, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS		Valor en pesos	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
0 días de atraso	52,666	65,176	\$238,385	\$282,874
1 a 30 días	7,407	9,131	33,527	39,630
31 a 60 días	4,471	5,389	20,238	23,389
61 a 90 días	5,204	5,054	23,553	21,935
91 a 180 días	3,144	2,064	14,231	8,958
más de 180 días	<u>13,088</u>	<u>7,475</u>	<u>59,240</u>	<u>32,442</u>
	<u>85,980</u>	<u>94,289</u>	<u>\$389,174</u>	<u>\$409,228</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2010 y 2009 a \$46,921 y \$53,090, 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 Certificados emitidos por el Fideicomiso. Véase Nota 7.

NOTA 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 Certificados (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 Certificados 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 Certificados 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 2010 y 2009 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Número de certificados</u>	<u>Valor nominal en UDIS</u>		<u>Valor nominal ajustado en miles de pesos</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Certificados	<u>1,351,386</u>	<u>72,861,624</u>	<u>86,813,372</u>	<u>\$332,235</u>	<u>\$376,784</u>

El importe de los intereses devengados por esta emisión por los ejercicios de 2010 y 2009 asciende a \$18,433 y \$20,890, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los intereses pendientes de pago ascienden a \$312 (61,932 udís) y \$320 (73,791 udís), respectivamente.

Durante 2010 y 2009, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los Certificados por \$61,892 y \$69,638, respectivamente.

NOTA 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 2010 y 2009 está constituido por \$8,903 y \$8,900, respectivamente.

NOTA 9 - ASPECTOS FISCALES:

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características del Fideicomiso, los efectos del Impuesto sobre la Renta e Impuesto Empresarial a Tasa Única de las operaciones del Fideicomiso son reconocidos y solventados por el Fideicomitente.

NOTA 10 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES:

El CINIF emitió, durante diciembre de 2009 y 2010, las siguientes NIF que entraron en vigor el 1 de enero de 2011, se considera que dichos cambios en las NIF no afectarán la información financiera que presenta el Fideicomiso.

NIF B-5 “Información financiera por segmentos”. Establece las normas generales para revelar la información financiera por segmentos, adicionalmente permite al usuario de dicha información, analizar a la entidad desde la misma óptica que lo hace la

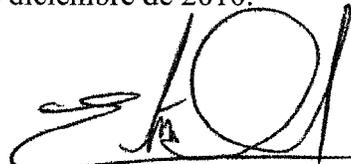
Administración y permite presentar información por segmentos más coherente con sus estados financieros. Esta norma deja sin efecto al Boletín B-5 “Información financiera por segmentos”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias”. Establece las normas para la determinación y presentación de la información financiera a fechas intermedias para uso externo, en donde se requiere, entre otros, la presentación de los estados de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo; dichos estados no eran requeridos por el Boletín B-9 “Información financiera a fechas intermedias”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF C-5 “Pagos anticipados”. De aplicación retrospectiva establece, entre otros, las normas particulares de valuación, presentación y revelación relativas al rubro de pagos anticipados; así mismo establece que los anticipos para la compra de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, deben presentarse en el rubro de pagos anticipados y no en los rubros de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo como se hacía anteriormente, también establece que los pagos anticipados relacionados con la adquisición de bienes se presenten en el balance general, en atención a la clasificación de la partida de destino, ya sea en el activo circulante o en el activo no circulante. Esta norma deja sin efecto al Boletín C-5 “Pagos anticipados”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.



Edgar Figueroa Pantoja
Subdirector de Operación Fiduciaria



Enrique Huerta Atriano
Gerente de Información
Financiera del Fiduciario