

	MARZO'06	MARZO'07	VARIACION
<b>DISPONIBILIDADES</b>	8,330	9,718	1,388
TITULOS PARA NEGOCIAR	5,303	35,655	30,352
TITULOS RECIBIDOS EN REPORTO	67,351	85,383	18,032
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	72,654	121,038	48,384
CRÉDITOS COMERCIALES	906,393	1,234,520	328,127
CRÉDITOS A LA VIVIENDA	5,115,115	5,259,804	144,689
<b>TOTAL CARTERA CRÉDITO VIGENTE</b>	6,021,508	6,494,324	472,816
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	130,313	225,266	94,953
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO</b>	6,151,821	6,719,590	567,769
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	111,572	142,883	31,311
<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	6,040,249	6,576,707	536,458
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR(NETO)</b>	9,229	14,458	5,229
<b>INMUEBLES ADJUDICADOS</b>	19,475	56,819	37,344
<b>INMUEBLES,MOBILIARIO Y EQUIPO(NETO)</b>	7,176	7,587	411
<b>IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	3,106	47,855	44,749
<b>OTROS ACTIVOS,CARGOS DIFERIDOS</b>	6,914	5,428	(1,486)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6,167,133</b>	<b>6,839,610</b>	<b>672,477</b>
<b>PASIVOS BURSATILES</b>	521,143	500,345	(20,798)
DE CORTO PLAZO	2,774	358,746	355,972
DE LARGO PLAZO	5,081,781	5,265,503	183,722
<b>PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	5,084,555	5,624,249	539,694
ISR Y PTU POR PAGAR	27,951	13,977	(13,974)
ACREDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	41,255	54,992	13,737
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	69,206	68,969	(237)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5,674,904</b>	<b>6,193,563</b>	<b>518,659</b>
<b><u>CAPITAL CONTABLE</u></b>			
CAPITAL SOCIAL FIJO	122,127	122,128	1
CAPITAL SOCIAL VARIABLE	82,538	82,538	-
<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	204,665	204,666	1
RESERVAS DE CAPITAL	24,383	33,112	8,729
EFEECTO INICIAL DE IMPUESTOS DIFERIDOS	149	149	-
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	275,655	422,066	146,411
EXCESO O INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL CONTABLE	(37,604)	(37,604)	-
UTILIDAD O PERDIDA (NETA)	24,981	23,658	(1,323)
<b>CAPITAL GANADO</b>	287,564	441,381	153,817
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>492,229</b>	<b>646,047</b>	<b>153,818</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>6,167,133</b>	<b>6,839,610</b>	<b>672,477</b>



ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.  
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO  
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DE MARZO 2007 VS MARZO 2006  
EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE MARZO DE 2007  
(MILES DE PESOS)

Batallón de San Patricio # 111  
Planta Baja, Sección B  
Col. Valle Oriente 66269  
Garza García, Nuevo León  
Tel. (81) 8319-0835, fax 8319-0893

	MARZO'06	MARZO'07	VARIACION
INGRESOS POR INTERESES	179,382	200,366	20,984
GASTOS POR INTERESES	117,208	126,754	9,546
RESULTADO POR POSICION MONETARIA NETO	(5,409)	(6,685)	(1,276)
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	56,765	66,927	10,162
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	12,519	15,044	2,525
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	44,246	51,883	7,637
COMISIONES COBRADAS	25,427	18,470	(6,957)
COMISIONES PAGADAS	9,138	8,697	(441)
<b>TOTAL COMISIONES</b>	16,289	9,773	(6,516)
<b>INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN</b>	60,535	61,656	1,121
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	19,262	21,181	1,919
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	41,273	40,475	(798)
OTROS PRODUCTOS	5,417	3,845	(1,572)
OTROS GASTOS	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU</b>	46,690	44,320	(2,370)
ISR Y PTU CAUSADOS	21,709	24,066	2,357
ISR Y PTU DIFERIDOS	-	(3,404)	(3,404)
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	21,709	20,662	(1,047)
<b>UTILIDAD O PERDIDA NETA</b>	24,981	23,658	(1,323)



**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**  
**COMPARATIVO DE MARZO 2007 VS MARZO 2006**  
**EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE MARZO DE 2007**  
**(MILES DE PESOS)**

Batallón de San Patricio # 111  
 Planta Baja, Sección B  
 Col. Valle Oriente 66269  
 Garza García, Nuevo León  
 Tel. (81) 8319-0835, fax 8319-0893

	MARZO'06	MARZO'07	VARIACION
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad neta	24,981	23,658 -	1,323
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios	12,518	15,044	2,526
Depreciación y amortización	635	776	141
Impuestos Diferidos	-	3,404	3,404
Provisiones para obligaciones diversas	443	424	(19)
	<u>38,577</u>	<u>43,306</u>	<u>4,729</u>
Aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación:			
Disminución o aumento en pasivos bursátiles	(9,329)	(8,508)	821
Disminución o aumento en fondos fiduciarios públicos	143,124	257,804	114,680
Disminución o aumento de cartera de crédito	(274,288)	(309,989)	(35,701)
Disminución o aumento por operaciones de tesorería (inversiones en valores)	60,263	14,879	(45,384)
Disminución o aumento en otras cuentas por cobrar	14,724	3,957	(10,767)
Disminución o aumento en bienes adjudicados	(3,671)	(13,396)	(9,725)
Disminución o aumento en acreedores diversos y otras cuentas por pagar	25,089	23,695	(1,394)
	<u>(44,088)</u>	<u>(31,558)</u>	<u>12,530</u>
<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS POR LA OPERACIÓN</b>	<u>(5,511)</u>	<u>11,748</u>	<u>17,259</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Aumento de capital social	-	-	-
<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Adquisiciones o ventas de activo fijo y de inversiones permanentes en acciones	(19)	(1,343)	(1,324)
Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	(1,820)	(8,196)	(6,376)
<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<u>(1,839)</u>	<u>(9,539)</u>	<u>(7,700)</u>
Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	<u>(7,350)</u>	<u>2,209</u>	<u>9,559</u>
Efectivo y equivalentes a principio del período	<u>15,680</u>	<u>7,509</u>	<u>(8,171)</u>
<b>Efectivo y equivalentes al final del período</b>	<u><b>8,330</b></u>	<u><b>9,718</b></u>	<u><b>1,388</b></u>



**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
**ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2007**  
**EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE MARZO DE 2007**  
**(MILES DE PESOS)**

Batallón de San Patricio # 111  
 Planta Baja, Sección B  
 Col. Valle Oriente 66269  
 Garza García, Nuevo León  
 Tel. (81) 8319-0835, fax 8319-0893

	<u>Capital contribuido</u>	<u>Capital ganado</u>				
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Exceso o insuficiencia en la actualización del capital</u>	<u>Utilidad neta</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2006	204,666	33,112	266,927	(37,604)	155,139	622,240
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>						
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	155,139	-	(155,139)	-
Constitución de reservas de capital	-	-	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>204,666</b>	<b>33,112</b>	<b>422,066</b>	<b>-37,604</b>	<b>-</b>	<b>622,240</b>
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LA OPERACIÓN</b>						
Resultado Neto	-	-	-	-	23,658	23,658
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,658</b>	<b>23,658</b>
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE CRITERIOS CONTABLES ESPECÍFICOS</b>						
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	-	-	-	-	-	-
Ajustes por obligaciones laborales al retiro	-	-	-	-	-	-
Efecto Inicial de Impuestos Diferidos	-	-	149	-	-	149
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149</b>
Saldos al 31 de Marzo del 2007	<b>204,666</b>	<b>33,112</b>	<b>422,215</b>	<b>(37,604)</b>	<b>23,658</b>	<b>646,047</b>

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE MARZO DE 2007**  
**(MILES DE PESOS)**

**1.- Cartera de Crédito:**

La cartera de crédito está representada como sigue:

**\* Cartera de Crédito Vigente:**

Crédito Comercial	1,234,520	
Recursos FOVI/SHF	4,952,901	
Recursos Propios	<u>306,903</u>	<b>6,494,324</b>

**\* Cartera de Crédito Vencida:**

Crédito Comercial	0	
Recursos FOVI/SHF	220,774	
Recursos Propios	<u>4,492</u>	<b>225,266</b>

**\* Cartera de Crédito Total:**

Crédito Comercial	1,234,520	
Recursos FOVI/SHF	5,173,675	
Recursos Propios	<u>311,395</u>	<b>6,719,590</b>

**2.- Pasivos Bursátiles:**

Los pasivos registrados por la emisión de deuda colocada entre el gran público inversionista se registran tomando como base el valor contractual de la obligación. Los intereses por pagar se cargan a resultados conforme se devengan, con base en la tasa de interés pactada.

La compañía cuenta con un programa de Certificados Bursátiles, el cuál fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (C.N.B.V.) el 29 de abril del 2005 hasta por un monto de \$ 2,000,000

Certificado Bursátil	500,000	
Intereses Devengados por Pagar	<u>345</u>	<b>500,345</b>

**3.- Préstamos Bancarios**

Los préstamos bancarios se conforman de la siguiente manera:

Pasivos Contratados con Instituciones:	548,839	
Préstamos FOVI/SHF en pesos	1,274,146	
Préstamos FOVI/SHF en udís	<u>3,801,264</u>	<b>5,624,249</b>

**4.- Partes Relacionadas**

Al 31 de Marzo del 2007, se componen de la siguiente manera:

Deudores Diversos y Depósitos en Ge	1,296	
Préstamos	412,817	
Acreedores Diversos	<u>13,996</u>	<b>-425,517</b>
Ingresos por Pago de Dividendos	2,000	
Rentas Pagadas	367	
Intereses Pagados	<u>7,399</u>	<b>-5,766</b>

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
**COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN**  
**A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DATOS EXPRESADOS EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE MARZO DE 2007**

***Observaciones con respecto a políticas contables:***

Las políticas contables que sigue la Sociedad, se elaboraron de acuerdo a las bases contables de aplicación obligatoria, establecidas por la CNBV para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado. A partir del 1° de enero del 2001, la Sociedad aplicó los criterios contables emitidos por la CNBV en sus circulares 1459 y 1491, los cuales establecen que la contabilidad de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se deben ajustar a la estructura básica de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), definida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., (IMCP), observando dichos lineamientos, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable especial, tomando en consideración que las SOFOLES realizan operaciones especializadas y que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, por lo siguiente:

- La cartera de préstamos hipotecarios y en su caso los refinanciamientos, no se reclasifican dentro del balance general a corto y largo plazo, de acuerdo a su fecha de vencimiento.
- Los intereses generados por operaciones vencidas, ordinarios y moratorios, se reconocen en resultados hasta el momento de su cobro.
- La constancia se registra como inversiones en valores.

Los estados financieros mantienen presentaciones y agrupaciones de acuerdo a las disposiciones de la CNBV.

***Activos***

El activo total incremento en 10.9% entre el 1T07 y el 1T06. El principal activo esta constituido por la cartera de crédito total y esta representó 98.2% del activo total en marzo de 2007 contra el 99.8% de marzo de 2006.

***Cartera Vigente***

La cartera vigente aumento en un 7.9% de marzo de 2006 a marzo de 2007. Este incremento se debe en gran parte a un aumento de 36.2% en créditos comerciales. La cartera vigente tiene una mezcla de 81% créditos individuales y 19% créditos comerciales.

***Índice de Cartera Vencida.***

La Cartera Vencida pasó de 2.12% en marzo de 2006 a 3.35% en marzo de 2007, este incremento se debe en parte por la venta de cartera individual por un monto de 703 millones que representan un 10.5% de la cartera total.

***Cartera Neta.***

La cartera de crédito neta al 31 de marzo de 2007 registró un aumento de 8.9% respecto al ejercicio concluido el 31 de marzo de 2006. Este indicador considera que el 22 de septiembre de 2006 se llevó a cabo un proceso de bursatilización de cartera

***Pasivos***

El 22 de Septiembre de 2006, ING Hipotecaria realizo la primera bursatilización de Créditos Individuales con clave de pizarra HICOACB 06U e HICOACB 06-2U. El monto colocado fue de 189,671,500 UDIs que equivalen a poco mas de 703 millones de pesos. Su vencimiento es el 25 de mayo de 2032.

***Capital***

El total de capital contable aumento en un 31.2% con respecto al 2006. Esto se debe a los resultados de ejercicios anteriores. A marzo de 2007 el capital contable representó 9.4% del activo total, mientras en el 2006 fue de 8.0%

***Ingreso por Interés.***

El crecimiento en los ingresos por intereses de ING Hipotecaria del primer trimestre del ejercicio de 2006 al mismo periodo de 2007 fue de 11.7%, lo anterior derivado principalmente del incremento en las operaciones de cartera.

***Gastos por Interés.***

Los gastos por interés se incrementaron en 8.1% de marzo de 2006 a marzo de 2007. El crecimiento de los gastos por interés se debió principalmente al incremento de las operaciones de crédito.

***Eficiencia Operativa.***

La eficiencia operativa sin reservas se mantiene entre los mejores del sector, siendo de 34.4%, este indicador es muy relevante en el sector hipotecario ya que permite a las entidades participantes de éste medir la gestión en la operación y su capacidad para enfrentar cambios