

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., S.F.O.L.**

## BALANCE GENERAL

AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			<b>ACTIVO</b>	14,517,194,386	11,017,563,931
10010000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	12,279,646	11,579,355
10020000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	85,101,690	59,212,163
	10020100		Títulos para negociar	85,101,690	59,212,163
	10020200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10020300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10030000			<b>OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS</b>	838,727,621	105,173,582
	10030100		Saldos deudores en operaciones de reporto	838,727,621	105,173,582
	10030200		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	10030700		Operaciones con instrumentos financieros derivados	0	0
10200000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	13,238,300,460	10,653,662,150
10080000			<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETA)</b>	13,238,300,460	10,653,662,150
10040000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	12,812,689,915	10,451,694,718
	10040100		Créditos comerciales	1,186,670,834	1,471,649,842
	10041100		Créditos al consumo	0	0
	10041600		Créditos a la vivienda	11,626,019,081	8,980,044,876
10050000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	709,350,909	371,105,116
	10050100		Créditos vencidos comerciales	34,870,861	0
	10051100		Créditos vencidos al consumo	0	0
	10051600		Créditos vencidos a la vivienda	674,480,048	371,105,116
10070000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-283,740,364	-169,137,684
10180000			<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
10190000			<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
10110000			<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	73,300,478	9,373,401
10120000			<b>BIENES ADJUDICADOS</b>	174,951,708	81,135,669
10130000			<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	16,409,217	12,854,905
10140000			<b>INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES</b>	0	0
10160000			<b>IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)</b>	73,083,595	82,246,615
10170000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	5,039,971	2,326,091
	10170300		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	1,750,000	1,269,047
	10171600		Otros activos	3,289,971	1,057,044
20000000			<b>PASIVO</b>	13,509,468,509	10,178,640,708
20010000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	2,282,386,389	1,946,327,414
20020000			<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	11,080,696,613	8,037,933,572
	20020100		De exigibilidad inmediata	0	0
	20020200		De corto plazo	222,104,767	184,291,187
	20020300		De largo plazo	10,858,591,846	7,853,642,385
20040000			<b>OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS</b>	0	0
	20040200		Saldo acreedor en operaciones de reporto	0	0
	20040300		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	20040500		Operaciones con instrumentos financieros derivados	0	0
20050000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	146,385,507	194,379,722
	20050100		ISR y PTU por pagar	0	39,485,541
	20050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	20050300		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	146,385,507	154,894,181
20060000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
20080000			<b>IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
20090000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	0	0
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	1,007,725,877	838,923,223
30010000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	209,924,109	209,924,109
	30010100		Capital social	209,924,109	209,924,109
	30010300		Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas	0	0
	30010200		Prima en venta de acciones	0	0
	30010400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
	30010500		Donativos	0	0
30020000			<b>CAPITAL GANADO</b>	797,801,768	628,999,114
	30020100		Reservas de capital	65,527,354	49,875,059
	30020200		Resultado de ejercicios anteriores	716,217,367	534,949,713
	30020300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	153,171	153,171
	30020900		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	30020600		Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	0	0
	30020700		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30020701		Por valuación de activo fijo	0	0
	30020702		Por valuación de inversiones permanentes en acciones	0	0
	30020800		Ajustes por obligaciones laborales al retiro	0	0
	30021000		Resultado neto	15,903,876	44,021,171
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	2,448,700,302	3,321,911,799
	40010000		Avales otorgados	0	0
	40120000		Activos y pasivos contingentes	0	0
	40130000		Compromisos crediticios	0	2,493,427,360
	40040000		Bienes en fideicomiso	621,350,249	0
	40050000		Bienes en administración	126,849,883	671,587,306
	40080000		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	51,647,980	31,632,538
	40090000		Otras cuentas de registro	1,648,852,190	125,264,595

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**  
**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., S.F.O.L.**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ESTADO DE RESULTADOS**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
51000000	Ingresos por intereses	383,324,009	307,164,860
52000000	Gastos por intereses	282,278,269	202,378,918
53000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
54000000	<b>Margen financiero</b>	101,045,740	104,785,942
55000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	62,754,439	20,865,024
56000000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	38,291,301	83,920,918
57000000	Comisiones y tarifas cobradas	25,093,991	21,308,448
58000000	Comisiones y tarifas pagadas	14,595,825	13,658,510
59000000	Resultado por intermediación	0	0
60000000	<b>Ingresos (egresos) totales de la operación</b>	48,789,467	91,570,856
61000000	Gastos de administración	50,629,750	38,419,867
62000000	<b>Resultado de la operación</b>	-1,840,283	53,150,989
63000000	Otros productos	24,114,218	14,185,149
64000000	Otros gastos	2,521	7,647
66000000	<b>Resultado antes de ISR y PTU</b>	22,271,414	67,328,491
67000000	ISR y PTU causados	6,367,538	23,307,320
68000000	ISR y PTU diferidos	0	0
69000000	<b>Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas</b>	15,903,876	44,021,171
70000000	Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	0	0
71000000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	15,903,876	44,021,171
72000000	Operaciones discontinuadas	0	0
74000000	<b>Resultado neto</b>	15,903,876	44,021,171

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
		<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
920101010000		<b>Resultado neto</b>	15,903,876	44,021,171
	920101020100	Resultado por valuación a valor razonable	-5,968,089	0
	920101020200	Estimación preventiva para riesgos crediticios	62,754,439	20,865,024
	920101020300	Depreciación y amortización	1,296,655	961,392
	920101020400	Impuestos diferidos	0	0
	920101020500	Provisiones para obligaciones diversas	432,559	424,000
	920101020700	Otras partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	0	0
920101020000		<b>Total partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos</b>	58,515,564	22,250,416
		Aumento o Disminución de partidas relacionadas con la operación:		
	920101030100	Disminución o aumento en pasivos bursátiles	-94,823,781	226,439,248
	920101030200	Disminución o aumento de cartera de crédito	-223,278,786	-861,760,948
	920101030300	Disminución o aumento por operaciones de tesorería (Inversiones en valores)	-214,077,748	-15,303,779
	920101030400	Disminución o aumento por operaciones con instrumentos financieros derivados	0	0
	920101030700	Préstamos bancarios y de otros organismos	519,842,807	567,425,770
	920101030800	Amortización de préstamos de bancarios y de otros organismos	0	0
	920101030900	Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación	-62,841,117	15,615,051
920101030000		<b>Total aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación</b>	-75,178,625	-67,584,658
920101000000		<b>Recursos generados o utilizados por la operación</b>	-759,185	-1,313,071
		<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
	920102010000	Emisión de obligaciones subordinadas	0	0
	920102020000	Amortización de obligaciones subordinadas	0	0
	920102030000	Pago de dividendos en efectivo	0	0
	920102040000	Aportaciones o reembolsos de capital social	0	0
	920102050000	Disminución o aumento en otras actividades de financiamiento	0	0
920102000000		<b>Recursos generados o utilizados en actividades de financiamiento</b>	0	0
		<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
	920103010000	Adquisición o venta de inmuebles, mobiliario y equipo	0	-3,225,076
	920103020000	Adquisición o venta de inversiones permanentes en acciones	-513,727	-33,591
	920103030000	Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	-105,646	0
	920103040000	Bienes adjudicados	0	0
	920103050000	Venta de bienes adjudicados	0	0
	920103060000	Disminución o aumento en otras actividades de inversión	0	0
920103000000		<b>Recursos generados o utilizados en actividades de inversión</b>	-619,373	-3,258,667
920100000000		<b>Disminución o aumento de efectivo y equivalentes</b>	-1,378,558	-4,571,738
920200000000		<b>Efectivo y equivalentes al principio del periodo</b>	13,658,204	16,151,093
920000000000		<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	12,279,646	11,579,355



BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM  
ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., S.F.O.L.

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR  
Impresión Preliminar

(PESOS)

Concepto	Capital ganado														Total capital contable		
	Reservas de capital	Incremento por actualización de reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Incremento por actualización de resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Incremento por actualización del resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Incremento por actualización del resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	Incremento por actualización del exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	Resultado por tenencia de activos no monetarios (por valuación de activo fijo)	Resultado por tenencia de activos no monetarios (por valuación de inversiones permanentes en acciones)	Incremento por actualización del resultado por tenencia de activos no monetarios	Ajustes por obligaciones laborales al retiro		Resultado neto	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	65,527,354	0	519,450,588	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196,919,950	991,822,001
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS																	
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	196,919,950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-196,919,950	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total movimientos inherentes a la decisiones de los accionistas	0	0	196,919,950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-196,919,950	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL																	
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,903,876	15,903,876
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por obligaciones laborales al retiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,903,876	15,903,876
SALDO AL 31 DE MARZO DEL 2009	65,527,354	0	716,370,538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,903,876	1,007,725,877

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 8

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

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 2009

### 1. OPERACIONES Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES

#### ACTIVIDADES Y ENTORNO REGULATORIO DE OPERACIÓN

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO ("LA SOCIEDAD"), FUE CONSTITUIDA EL 4 DE MARZO DE 1993, ES SUBSIDIARIA TOTALITARIA DE CONGLOMERADO DE VALORES, S.A. DE C.V. .SU PRINCIPAL ACTIVIDAD ES LA DE OTORGAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS AL SECTOR INMOBILIARIO, CON RECURSOS COLOCADOS EN EL MERCADO DE VALORES Y MEDIANTE CRÉDITOS OBTENIDOS DE ENTIDADES FINANCIERAS DEL PAÍS, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES. SUS ACTIVIDADES ESTÁN REGULADAS POR LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y LAS REGLAS EXPEDIDAS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EMITIDAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES ("LA COMISIÓN" O LA "CNBV").

LOS PRINCIPALES PRODUCTOS OTORGADOS POR LA SOCIEDAD SON LOS SIGUIENTES:

CRÉDITOS HIPOTECARIOS INDIVIDUALES AL SECTOR INMOBILIARIO, CON TASAS DE INTERÉS FIJAS Y VARIABLES, OTORGADOS PRINCIPALMENTE AL SEGMENTO DE POBLACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL Y MEDIA.

CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN OTORGADOS A DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES DE VIVIENDA, A FIN DE FINANCIAR LA COMPRA DE TERRENOS RESIDENCIALES NO DESARROLLADOS, LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS RESIDENCIALES Y EL CAPITAL DE TRABAJO CORRESPONDIENTE.

LA SOCIEDAD OBTUVO AUTORIZACIÓN DEL BANCO DE MÉXICO, PARA OPERAR Y ADMINISTRAR CARTERA DE CRÉDITO DEL RAMO DE LA VIVIENDA Y DEL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) Y DEL COMITÉ DEL FOVI (HOY SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL O "SHF"), PARA LLEVAR A CABO OPERACIONES CON LOS RECURSOS DE ESTE FONDO Y ESTAR REGISTRADO COMO INTERMEDIARIO.

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE CONTABILIDAD

LA SOCIEDAD SIGUE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE CONTABILIDAD, VALUACIÓN E INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (LAS DISPOSICIONES), ESTABLECIDAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 15 DE ENERO DE 2009.

#### A) RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

LA SOCIEDAD INCORPORA LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA, CON BASE EN LAS DISPOSICIONES EMITIDAS POR LA COMISIÓN; CONSECUENTEMENTE, LAS CIFRAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS HAN SIDO REEXPRESADAS A PESOS DE VALOR ADQUISITIVO DE LA FECHA DEL ÚLTIMO BALANCE GENERAL.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 2 / 8

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

LOS CONCEPTOS MÁS IMPORTANTES, DERIVADOS DEL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA, SON LOS QUE SE SEÑALAN A CONTINUACIÓN:

- CAPITAL SOCIAL, RESERVAS DE CAPITAL Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES.

LAS CUENTAS DEL CAPITAL CONTABLE FUERON ACTUALIZADAS UTILIZANDO FACTORES DERIVADOS DEL VALOR DE LAS UNIDADES DE INVERSIÓN "UDI", RELATIVOS AL PERIODO TRANSCURRIDO ENTRE LAS FECHAS EN QUE EL CAPITAL FUE APORTADO Y LOS RESULTADOS FUERON OBTENIDOS A LA FECHA DEL BALANCE GENERAL.

- INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL CONTABLE

REPRESENTA EL DÉFICIT ACUMULADO DE LA POSICIÓN MONETARIA, GENERADO POR LA APLICACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN, AL MOMENTO DE SU PRIMERA APLICACIÓN.

- MOBILIARIO Y EQUIPO Y OTROS ACTIVOS

LAS PARTIDAS NO MONETARIAS INCLUIDAS EN EL BALANCE GENERAL, (MOBILIARIO Y EQUIPO Y GASTOS DE INSTALACIÓN) SE ACTUALIZAN DE ACUERDO CON FACTORES DERIVADOS DE LA UDI, DESDE LA FECHA DE SU ADQUISICIÓN O INVERSIÓN A LA FECHA DEL BALANCE GENERAL.

- ESTADO DE RESULTADOS

LAS CIFRAS DEL ESTADO DE RESULTADOS SE PRESENTAN A PESOS CONSTANTES, CONSIDERANDO LOS FACTORES RESULTANTES DE DIVIDIR EL VALOR DE LA UDI CORRESPONDIENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE Y EL VALOR DE LA UDI DE LOS MESES EN QUE LAS TRANSACCIONES OCURRIERON.

- RESULTADO POR POSICIÓN MONETARIA

LOS ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS GENERAN UTILIDADES O PÉRDIDAS POR LA DISMINUCIÓN DEL PODER DE COMPRA DE LA MONEDA. EL EFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE SALDOS PROMEDIOS DE LA POSICIÓN MONETARIA DE LA SOCIEDAD, SE RECONOCE MENSUALMENTE EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

### B) DISPONIBILIDADES

LAS DISPONIBILIDADES SE ENCUENTRAN REPRESENTADAS POR CUENTAS DE CHEQUES, QUE GENERAN INTERESES A TASAS DE MERCADO. LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS SE RECONOCEN COMO INGRESOS CONFORME SE DEVENGAN.

### C) INVERSIONES EN VALORES

SON INSTRUMENTOS DE DEUDA Y SU CLASIFICACIÓN, SE DETERMINA DE ACUERDO A LA INTENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL MOMENTO DE ADQUIRIRLOS, LA SOCIEDAD CLASIFICA LAS INVERSIONES EN VALORES DE LA SIGUIENTE FORMA:

- TÍTULOS PARA NEGOCIAR

SON AQUELLOS VALORES DE DEUDA QUE LA SOCIEDAD ADQUIERE CON LA INTENCIÓN DE OBTENER GANANCIAS, DERIVADAS DE SUS RENDIMIENTOS Y/O DE LAS FLUCTUACIONES EN SUS PRECIOS. SE REGISTRAN INICIALMENTE A SU COSTO DE ADQUISICIÓN, EL CUAL SE ADICIONA POR LOS RENDIMIENTOS DETERMINADOS CONFORME AL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO O LÍNEA RECTA, RECONOCIENDO SU EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LA VALUACIÓN SE REALIZA A VALOR DE MERCADO O COSTO, EL CUAL EN SU CASO ES PROPORCIONADO POR UN PROVEEDOR DE PRECIOS Y SU EFECTO SE REGISTRA EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO. EN EL CASO DE TRANSFERENCIAS DE TÍTULOS DE ESTA CATEGORÍA A LAS DE "DISPONIBLES PARA LA VENTA" Ó "CONSERVADOS A

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 3 / 8

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

VENCIMIENTO", REQUIEREN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA COMISIÓN.

### D) CARTERA DE CRÉDITOS

LOS CRÉDITOS SE REGISTRAN COMO UN ACTIVO, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LOS ACREDITADOS FIRMAN ANTE UN NOTARIO EL CONTRATO RESPECTIVO. CUANDO LAS AMORTIZACIONES DE LOS CRÉDITOS Y LOS INTERESES QUE DEVENGAN, NO SE PAGAN EN UN PERIODO DE 90 DESPUÉS DE SU VENCIMIENTO, EL TOTAL DEL PRINCIPAL E INTERÉS SE TRASPASA A CARTERA VENCIDA.

LOS CRÉDITOS DENOMINADOS EN UDIS Y PESOS SON OTORGADOS A PLAZOS DE 5 HASTA 25 AÑOS, CON PAGOS MENSUALES FIJOS, AJUSTABLES Y VARIABLES, DE ACUERDO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL.

LOS INTERESES CORRESPONDIENTES A LAS OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTES, SE RECONOCEN Y SE APLICAN A RESULTADOS CONFORME SE DEVENGAN, INDEPENDIEMENTE DE SU EXIGIBILIDAD; LA ACUMULACIÓN DE INTERESES SE SUSPENDE EN EL MOMENTO EN EL QUE LOS CRÉDITOS SE TRASPASAN A CARTERA VENCIDA.

LOS INTERESES ORDINARIOS NO COBRADOS, CLASIFICADOS COMO CARTERA VENCIDA, SON RESERVADOS EN SU TOTALIDAD.

### E) ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

A PARTIR DE 2004, LA SOCIEDAD APLICÓ LA METODOLOGÍA ESTABLECIDA PARA EL CÁLCULO DE LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA DE RIESGOS CREDITICIOS EMITIDA POR LA SHF, LA CUAL CONSISTE EN APLICAR FACTORES DE INCUMPLIMIENTO, ASÍ COMO PORCENTAJES DE SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA DADO EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MENSUALIDADES.

### F) BIENES ADJUDICADOS

ESTOS SON BIENES QUE LA SOCIEDAD RECIBE COMO CONSECUENCIA DE UN CRÉDITO INCOBRABLE, YA SEA POR MEDIO DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL O POR CONSENTIMIENTO DEL DEUDOR, Y QUE SON DESTINADOS POR LA SOCIEDAD PARA SU VENTA O REMATE. ESTOS BIENES CUENTAN CON DOS CATEGORÍAS; LOS ADQUIRIDOS MEDIANTE ADJUDICACIÓN JUDICIAL Y LOS RECIBIDOS MEDIANTE DACIÓN EN PAGO SE REGISTRAN AL MOMENTO EN QUE CAUSE EJECUTORIA. EL VALOR DE REGISTRO DE AMBOS ES IGUAL AL VALOR DE ADJUDICACIÓN, VALOR NETO DE REALIZACIÓN Ó EL VALOR EN LIBRO DEL CRÉDITO, EL QUE SEA MENOR. AL REGISTRAR EN LA CONTABILIDAD UN BIEN ADJUDICADO, EL SALDO DEL CRÉDITO SE DA DE BAJA DE LA CARTERA DE LA SOCIEDAD, EN EL CASO DE QUE EL VALOR EN LIBROS DEL CRÉDITO FUESE INFERIOR AL VALOR DEL BIEN ADJUDICADO, EL VALOR DE ESTE ÚLTIMO SE AJUSTA AL VALOR EN LIBROS DEL CRÉDITO, ASÍ COMO EL VALOR DE LOS BIENES ADJUDICADOS NO SE PUEDE REVALUAR EN FECHA POSTERIOR A SU REGISTRO INICIAL. AL MOMENTO DE LA VENTA DE LOS BIENES ADJUDICADOS, LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA Y EL VALOR EN LIBROS DEL BIEN SE RECONOCE EN RESULTADOS.

### G) MOBILIARIO Y EQUIPO

SE REGISTRAN INICIALMENTE A SU COSTO DE ADQUISICIÓN Y SE ACTUALIZAN APLICANDO FACTORES DERIVADOS DEL VALOR DE LA UDI. LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES SON REGISTRADOS EN RESULTADOS CONFORME SE INCURREN.

LA DEPRECIACIÓN DEL MOBILIARIO Y EQUIPO Y LA AMORTIZACIÓN DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN, SE CALCULAN A TRAVÉS DEL MÉTODO DE LÍNEA RECTA, SOBRE EL VALOR ACTUALIZADO DE LOS ACTIVOS, LOS CUALES SE DEPRECIAN Y AMORTIZAN RESPECTIVAMENTE DE ACUERDO A SU VIDA ÚTIL ESTIMADA, LA CUAL ES SIMILAR A LAS TASAS DE DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN ESTIPULADAS POR LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 4 / 8

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

### H) PASIVOS, PROVISIONES, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS

LOS PASIVOS POR PROVISIONES SE RECONOCEN CUANDO EXISTE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE (LEGAL O ASUMIDA) COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, ES PROBABLE QUE SE REQUIERA LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS COMO MEDIO PARA LIQUIDAR DICHA OBLIGACIÓN, Y LA OBLIGACIÓN PUEDA SER ESTIMADA RAZONABLEMENTE.

CUANDO EL EFECTO DEL VALOR DEL DINERO A TRAVÉS DEL TIEMPO ES SIGNIFICATIVO, EL IMPORTE DE LA PROVISIÓN ES EL VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS QUE SE ESPERA SEAN NECESARIOS PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN. LA TASA DE DESCUENTO APLICADA ES DETERMINADA ANTES DE IMPUESTOS Y REFLEJA LAS CONDICIONES DE MERCADO A LA FECHA DEL BALANCE GENERAL Y, EN SU CASO, EL RIESGO ESPECÍFICO DEL PASIVO CORRESPONDIENTE. EN ESTOS CASOS, EL INCREMENTO EN LA PROVISIÓN SE RECONOCE COMO UN GASTO POR INTERESES.

LA SOCIEDAD RECONOCE PASIVOS CONTINGENTES SOLAMENTE CUANDO DERIVADO DE LA ALTA PROBABILIDAD DE LA SALIDA DE RECURSOS SE RECONOCE UNA PROVISIÓN. ASIMISMO, LOS COMPROMISOS SOLAMENTE SE RECONOCEN CUANDO GENERAN UNA PÉRDIDA.

### I) 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.

### J) PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

LAS OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO RECIBIDAS DE INSTITUCIONES Y ORGANISMOS GUBERNAMENTALES, SE OPERAN A TASAS DE MERCADO. LOS INTERESES SE CARGAN A RESULTADOS CONFORME SE DEVENGAN CON CRÉDITO A CUENTAS DE PASIVO.

### K) OBLIGACIONES LABORALES AL RETIRO

LA SOCIEDAD NO TIENE ESTABLECIDO PARA SU PERSONAL UN PLAN DE PAGOS AL MOMENTO DE SU RETIRO.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE HACER CIERTOS PAGOS AL PERSONAL QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS BAJO DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS. TRATÁNDOSE DE INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, LA SOCIEDAD TIENE LA POLÍTICA DE REGISTRARLAS EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN QUE SE EFECTÚAN. EL COSTO LABORAL DEL EJERCICIO, ASÍ COMO LA ESTIMACIÓN DEL PASIVO POR PRIMAS DE ANTIGÜEDAD E INDEMNIZACIONES FUERON DETERMINADOS EN BASE A UN ESTUDIO ACTUARIAL REFERIDO EL 31 DE MARZO DE 2009.

### L) OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN Y TRATAMIENTO CONTABLE

#### BURSATILIZACIÓN CON TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN REALIZADA POR LA SOCIEDAD ES REGISTRADA FUERA DEL BALANCE GENERAL. EL GRUPO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SUJETOS A SER FIDEICOMITIDOS, SE DETERMINA DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DEL FIDEICOMISO. UNA VEZ QUE LA CARTERA SE ELIGE Y SE TRANSFIERE AL FIDEICOMISO, LA SOCIEDAD REALIZA LA CANCELACIÓN DE LA MISMA EN SU ACTIVO.

### M) IMPUESTOS DIFERIDOS

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 5 / 8

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ORIGINADAS POR LA COMPARACIÓN DE LOS VALORES CONTABLES CONTRA LOS FISCALES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, SE CONSIDERAN COMO BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS, LOS CUALES SE CALCULAN APLICANDO LA TASA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) CORRESPONDIENTE A LA FECHA EN QUE SE ESTIMA SU MATERIALIZACIÓN.

LOS ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE EVALÚAN PERIÓDICAMENTE, CREANDO EN SU CASO UNA ESTIMACIÓN SOBRE AQUELLOS MONTOS POR LOS QUE NO EXISTE UNA ALTA PROBABILIDAD DE RECUPERACIÓN.

EL EFECTO DEL EJERCICIO, EN SU CASO, SE RECONOCE EN EL ESTADO DE RESULTADOS Y EN EL SALDO ACUMULADO DE DICHO RUBRO.

### N) RECONOCIMIENTO DE COMISIONES

LAS COMISIONES GENERADAS POR LA APERTURA DEL CRÉDITO DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES PUBLICADAS EL 15 DE ENERO DE 2009 SE DIFIEREN EN LÍNEA RECTA EN LA VIDA DEL CRÉDITO, ASOCIÁNDOLE LOS COSTOS Y GASTOS DE ORIGINACIÓN.

### 2. CARTERA DE CRÉDITOS

#### \* CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE:

CRÉDITO COMERCIAL 1,186,671  
RECURSOS FOVI/SHF 10,258,637  
RECURSOS PROPIOS 1,367,382 12,812,690

#### \* CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA:

CRÉDITO COMERCIAL 34,871  
RECURSOS FOVI/SHF 596,624  
RECURSOS PROPIOS 77,856 709,351

#### \* CARTERA DE CRÉDITO TOTAL:

CRÉDITO COMERCIAL 1,221,542  
RECURSOS FOVI/SHF 10,855,261  
RECURSOS PROPIOS 1,445,238 13,522,041

### COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTOS COMENTARIOS DEBEN SER LEÍDOS EN CONJUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LAS NOTAS SOBRE LOS MISMOS. LA INFORMACIÓN ESTA PRESENTADA CON CIFRAS DEL PODER ADQUISITIVO DEL 31 DE MARZO DE 2009.

#### INGRESOS POR INTERESES

LOS INGRESOS POR INTERESES EN EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2009 ASCIENDEN A \$ 383 MILLONES DE PESOS LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DEL 25% COMPARADO CON LOS \$ 307 MILLONES OBTENIDOS A MARZO DE 2008. LA CAUSA DE ESTE INCREMENTO SE ATRIBUYE AL CRECIMIENTO EN CARTERA DEL 25% QUE ING PRESENTÓ EN ESTE PERÍODO EN COMPARACIÓN CON EL DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2009. EN ESTE PERÍODO SE ABRIERON 2 NUEVAS OFICINAS EN LAS CIUDADES DE REYNOSA, TAMPS. Y PUERTO VALLARTA, JAL.

#### GASTO POR INTERESES

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 6 / 8

SIN CONSOLIDAR

Impresión Preliminar

LOS GASTOS POR INTERESES SE INCREMENTARON UN 39% DEL 31 DE MARZO DE 2009 AL 31 DE MARZO DE 2008, LO CUAL ESTA RELACIONADO CON EL CRECIMIENTO MENCIONADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR Y ESTÁ EN PROPORCIÓN CON LOS INTERESES COBRADOS EN 2008. EN ESTE PERÍODO LA TIIIE TUVO UN DECREMENTO DEL 9.84% PASANDO DE 7.93% EN MARZO DE 2008 A 7.15% EN MARZO DE 2009.

### MARGEN FINANCIERO

EL MARGEN FINANCIERO AL 31 DE MARZO DE 2009 FUE DE \$ 101 MILLONES CONTRA LOS \$ 105 MILLONES AL 31 DE MARZO DE 2008.

### GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

AL 31 DE MARZO DE 2009 ESTA CUENTA EXPERIMENTÓ UN INCREMENTO DEL 32% CON RESPECTO AL 2008, PASANDO DE \$ 38 MILLONES EN MARZO DE 2008 A \$ 51 MILLONES EN MARZO DE 2009, LA PRINCIPAL CAUSA ES EL CRECIMIENTO DE LA PLANTILLA DE PERSONAL DERIVADO DEL CRECIMIENTO DEL NEGOCIO QUE PASÓ DE 156 A 185 PERSONAS.

### CARTERA NETA

LA CARTERA DE CRÉDITO NETA AL 31 DE MARZO DE 2009 REGISTRÓ UN AUMENTO DE 24% RESPECTO AL 31 DE MARZO DE 2008. DURANTE ESTE PERIODO SE REGISTRÓ UN INCREMENTO EN LAS OPERACIONES DE CARTERA TENIENDO UN TOTAL DE CRÉDITOS INDIVIDUALES DE 25,556 EN MARZO DE 2008 Y 32,914 EN MARZO DE 2009 Y CRÉDITOS PUENTE DE 99 EN MARZO DE 2008 A 91 EN MARZO DE 2009.

### RESULTADO NETO

EL RESULTADO NETO TUVO UN DECREMENTO DEL 64% PASANDO DE \$ 44 A \$ 16 MILLONES DE PESOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2008 AL PRIMER TRIMESTRE DE 2009 RESPECTIVAMENTE. ESTO DEBIDO A UN CRECIMIENTO MÁS CONSERVADOR DE LA CARTERA INDIVIDUAL Y AL DECREMENTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS PUENTE.

### ACTIVOS

EL ACTIVO TOTAL SE INCREMENTÓ EN 32% ENTRE MARZO DE 2008 Y MARZO DE 2009. EL PRINCIPAL ACTIVO ESTA CONSTITUIDO POR LA CARTERA DE CRÉDITO TOTAL Y ESTA REPRESENTÓ EL 98% DEL ACTIVO TOTAL EN MARZO DE 2008 Y 95% EN MARZO DE 2009, MIENTRAS QUE LAS INVERSIONES EN VALORES REPRESENTARON EL 1% EN MARZO DE 2008 Y EL 6% EN MARZO DE 2009.

### CARTERA VIGENTE

EN MARZO DE 2009 LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE ALCANZÓ UN SALDO DE \$12,813 MILLONES, DE LOS CUALES \$11,626 MILLONES CORRESPONDEN A CARTERA DE CRÉDITO INDIVIDUAL Y \$1,187 MILLONES A CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIALES. LA CARTERA VIGENTE AUMENTÓ EN UN 29% COMPARADO CON MARZO DE 2008. ESTA CARTERA VIGENTE TIENE UNA MEZCLA CONSERVADORA DE 91% CRÉDITOS INDIVIDUALES Y 9% CRÉDITOS COMERCIALES.

### ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA

LA CARTERA VENCIDA PASÓ DE 3.4% EN MARZO DE 2008 A 5.2% EN MARZO DE 2009. ÉSTE ÍNDICE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL PROMEDIO DEL MERCADO, EL CUAL AL MES DE FEBRERO DE 2009 ES DE 10.17% SEGÚN CIFRAS AMFE.

### PASIVOS

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 7 / 8

SIN CONSOLIDAR

Impresión Preliminar

EL PASIVO TOTAL TUVO UN INCREMENTO DEL 33% DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO DE MARZO DE 2008 A MARZO DE 2009. ESTE CRECIMIENTO SE DIO DEBIDO A QUE EL PASIVO TOTAL DE ING HIPOTECARIA TIENE UNA RELACIÓN DIRECTA CON EL AUMENTO DE LAS ACTIVIDADES DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, EN DONDE A MAYOR CANTIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS, MAYOR NECESIDAD DE FONDEO, Y AL INCREMENTO EN LOS PASIVOS BURSÁTILES POR CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS TANTO A CORTO Y A LARGO PLAZO EN 2008. A MARZO DE 2009 ING HIPOTECARIA MANTIENE UNA MEZCLA DE 17% PASIVOS BURSÁTILES, 82% PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS Y 1% OTRAS CUENTAS POR PAGAR, COMPARADO CON 2008, QUE SE TENÍA EL 19% DE PASIVOS BURSÁTILES, 79% PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS Y 2% OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

### PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS EXPERIMENTARON UN CRECIMIENTO DE 38% DE MARZO DE 2008 A MARZO DE 2009, ESTO DERIVADO DE LAS NECESIDADES DE DIVERSIFICACIÓN DE FUENTES DE FONDEO COMO DE LÍNEAS BANCARIAS Y DE SHF. A MARZO DE 2009 SE CUENTAN CON LÍNEAS BANCARIAS DE 8 BANCOS POR UN MONTO TOTAL DE 1,250 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES SE HA DISPUESTO DE 420 MILLONES Y RESTAN DISPONIBLES 830 MILLONES DE PESOS.

### PASIVOS BURSÁTILES

LOS PASIVOS BURSÁTILES INCREMENTARON UN 17% DE MARZO DE 2008 A MARZO DE 2009, ESTO DEBIDO A LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES LLEVADAS A CABO DURANTE EL 2008, POR UN TOTAL DE 2,377 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES 1,758 MILLONES FUERON A LARGO PLAZO Y 619 A CORTO PLAZO.

### CAPITAL

EL TOTAL DE CAPITAL CONTABLE AUMENTO EN UN 20% CON RESPECTO AL 2008 PASANDO DE 839 MILLONES DE PESOS EN MARZO DE 2008 A 1,008 MILLONES DE PESOS EN MARZO DE 2009. ESTO SE DEBE A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO 2008.

## 3. SITUACIÓN FINANCIERA

ÍNDICE 1T08 1T09
LIQUIDEZ 1.08 1.06 VECES
APALANCAMIENTO 12.13 13.41 VECES
INGRESOS NETOS/ACTIVO TOTAL .83% .34%
ROA .40% .11%
ROE 5.2% 1.6%

## 4. CONTROL INTERNO

EL CONTROL INTERNO ES UN PROCESO REALIZADO EN DIFERENTES NIVELES, DISEÑADO PARA PROVEER CONFIANZA RAZONABLE DE QUE SE HAN CONSEGUIDO LOS OBJETIVOS DE EFECTIVIDAD Y EFICIENCIA DE OPERACIONES, EMISIÓN CONFIABLE DE INFORMES FINANCIEROS Y EL CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES Y REGLAMENTOS APLICABLES.

ING HIPOTECARIA CUENTA CON DOS COMITÉS DEDICADOS A LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS: EL

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 8 / 8

SIN CONSOLIDAR

Impresión Preliminar

---

COMITÉ OPERATIVO DE CRÉDITO, AL CUAL LE COMPETE LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO INDIVIDUALES Y EL COMITÉ EJECUTIVO DE CRÉDITO, AL QUE LE COMPETE LA AUTORIZACIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A PROMOTORES DE VIVIENDA Y OPERACIONES QUE POR SU MONTO ESTÉN FUERA DE LAS FACULTADES DEL COMITÉ OPERATIVO.

EL COMITÉ OPERATIVO ESTÁ INTEGRADO POR AL MENOS 3 DIRECTIVOS DE ING HIPOTECARIA Y CUENTA CON EL APOYO DEL TITULAR DE LA PLAZA, EL CUAL TIENE EL CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES LOCALES Y ESPECÍFICAS DEL CRÉDITO.

EL COMITÉ EJECUTIVO ESTÁ INTEGRADO POR EL DIRECTOR GENERAL, EL SUBDIRECTOR DE CRÉDITO Y RIESGO Y DOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ING HIPOTECARIA, RESPONSABILIDADES SUPERIORES A \$100 M. PESOS REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADICIONAL DE UN MIEMBRO DE COMITÉ EJECUTIVO DE ING MÉXICO.

LOS SERVICIOS DE CONTROL INTERNO Y CONTROL DE RIESGO SON PROPORCIONADOS POR:

- CAS - CORPORATE AUDIT SERVICES - ENTIDAD AUDITORA DE ING, OPERA DE FORMA AUTÓNOMA.
  - IRM - INFORMATION RISK MANAGEMENT - GRUPO DE SEGURIDAD INFORMÁTICA DE ING.
  - ORM / SOX - EQUIPO DE TRABAJO DE ING QUE COORDINA EL MANTENIMIENTO DE LAS PRÁCTICAS DE CONTROL INTERNO Y RIESGO OPERATIVO.
  - CCRM - CORPORATE CREDIT RISK MANAGEMENT - ENTIDAD CENTRALIZADA QUE EVALÚA Y AUTORIZA NIVELES DE RIESGO CREDITICIO Y ASIGNACIÓN DE CAPITAL ECONÓMICO.
  - DESPACHO DE AUDITORES EXTERNOS
-

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 2

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

## 1.- CARTERA DE CRÉDITO:

LA CARTERA DE CRÉDITO ESTÁ REPRESENTADA COMO SIGUE:

### \* CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE:

CRÉDITO COMERCIAL 1,186,671  
RECURSOS FOVI/SHF 10,258,637  
RECURSOS PROPIOS 1,367,382 12,812,690

### \* CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA:

CRÉDITO COMERCIAL 34,871  
RECURSOS FOVI/SHF 596,624  
RECURSOS PROPIOS 77,856 709,351

### \* CARTERA DE CRÉDITO TOTAL:

CRÉDITO COMERCIAL 1,221,542  
RECURSOS FOVI/SHF 10,855,261  
RECURSOS PROPIOS 1,445,238 13,522,041

## 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 DOS PROGRAMAS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS CUÁLES FUERON AUTORIZADOS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (C.N.B.V.) EL PRIMERO EL 29 DE ABRIL DEL 2005 HASTA POR UN MONTO DE \$ 2,000,000; Y EL SEGUNDO EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2007, HASTA POR UN MONTO DE \$ 1,000,000.

CERTIFICADO BURSÁTIL 2,250,000  
INTERESES DEVENGADOS POR PAGAR 32,386 2,282,386

## 3.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS SE CONFORMAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

PASIVOS CONTRATADOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS 422,105  
PRÉSTAMOS FOVI/SHF EN PESOS 2,703,746  
PRÉSTAMOS FOVI/SHF EN UDIS 7,954,846 11,080,697

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 2 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Preliminar

---

4.- PARTES RELACIONADAS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008, SE COMPONEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

DEUDORES DIVERSOS Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0
PRÉSTAMOS	301,185
ACREEDORES DIVERSOS	8,918 -310,103
INGRESOS POR PAGO DE DIVIDENDOS	0
RENTAS PAGADAS	0
HONORARIOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	5,954
FIDEICOMISO PARA PENSIONES Y JUBILACION	0
SEGURO DE AUTOMOVIL	0
GASTOS MEDICOS MAYORES	0
INTERESES PAGADOS	7,516 -13,470

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2009**

**ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L.**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Preliminar**

---

ME PERMITO INFORMAR POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, QUE ING HIPOTECARIA S. A. DE C. V., NO CUENTA CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

DANDO CUMPLIMIENTO EN TIEMPO Y FORMA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, ME REITERO A SUS ÓRDENES.

ATENTAMENTE

LIC. JOSÉ LUIS PÁEZ

---