

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

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

BALANCE GENERAL

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			ACTIVO	13,050,871,362	8,805,764,522
10010000			DISPONIBILIDADES	14,711,783	12,316,218
10020000			INVERSIONES EN VALORES	47,179,789	32,972,804
	10020100		Títulos para negociar	47,179,789	32,972,804
	10020200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10020300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10030000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	230,502,338	95,909,221
	10030100		Saldos deudores en operaciones de reporto	230,502,338	95,909,221
	10030200		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	10030700		Operaciones con instrumentos financieros derivados	0	0
10200000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	12,512,112,785	8,518,598,852
10080000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	12,512,112,785	8,518,598,852
10040000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	12,197,127,176	8,417,040,754
	10040100		Créditos comerciales	1,412,023,901	1,370,598,532
	10041100		Créditos al consumo	0	0
	10041600		Créditos a la vivienda	10,785,103,275	7,046,442,221
10050000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	525,275,866	255,036,748
	10050100		Créditos vencidos comerciales	36,898,168	0
	10051100		Créditos vencidos al consumo	0	0
	10051600		Créditos vencidos a la vivienda	488,377,698	255,036,748
10070000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-210,290,257	-153,478,650
10180000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10190000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10110000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	35,220,667	14,913,510
10120000			BIENES ADJUDICADOS	108,460,569	68,849,469
10130000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	17,640,760	9,319,731
10140000			INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES	0	0
10160000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	82,246,615	49,522,749
10170000			OTROS ACTIVOS	2,796,056	3,361,969
	10170300		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	576,839	2,853,730
	10171600		Otros activos	2,219,217	508,239
20000000			PASIVO	12,125,046,008	8,037,185,907
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	2,824,849,139	663,337,911
20020000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	9,144,294,572	7,279,155,130
	20020100		De exigibilidad inmediata	0	0
	20020200		De corto plazo	402,025,868	523,580,814
	20020300		De largo plazo	8,742,268,704	6,755,574,316
20040000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	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			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	155,902,297	94,692,866
	20050100		ISR y PTU por pagar	3,780,000	27,401,906
	20050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	20050300		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	152,122,297	67,290,960
20060000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20080000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
20090000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	0	0
30000000			CAPITAL CONTABLE	925,825,354	768,578,615
30010000			CAPITAL CONTRIBUIDO	209,924,109	209,914,038
	30010100		Capital social	209,924,109	209,914,038
	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			CAPITAL GANADO	715,901,245	558,664,578
	30020100		Reservas de capital	65,527,354	49,872,666
	30020200		Resultado de ejercicios anteriores	519,297,418	416,976,879
	30020300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	153,171	153,163
	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	-38,568,272
	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	130,923,302	130,230,141
40000000			CUENTAS DE ORDEN	2,471,404,980	4,595,877,878
	40010000		Avales otorgados	0	0
	40120000		Activos y pasivos contingentes	0	0
	40130000		Compromisos crediticios	1,664,111,047	3,747,075,745
	40040000		Bienes en fideicomiso	0	0
	40050000		Bienes en administración	641,015,166	696,472,394
	40080000		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	40,305,480	26,066,997
	40090000		Otras cuentas de registro	125,973,287	126,262,743

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: **03** AÑO: **2008**

ESTADO DE RESULTADOS

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
51000000	Ingresos por intereses	1,006,369,686	715,877,761
52000000	Gastos por intereses	666,343,109	430,005,830
53000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	-12,714,882
54000000	Margen financiero	340,026,577	273,157,049
55000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	80,315,793	34,144,165
56000000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	259,710,784	239,012,884
57000000	Comisiones y tarifas cobradas	69,210,816	57,474,605
58000000	Comisiones y tarifas pagadas	47,033,152	32,665,623
59000000	Resultado por intermediación	0	0
60000000	Ingresos (egresos) totales de la operación	281,888,448	263,821,866
61000000	Gastos de administración	139,787,493	80,535,197
62000000	Resultado de la operación	142,100,955	183,286,669
63000000	Otros productos	47,755,219	25,049,922
64000000	Otros gastos	11,552	1,099,302
66000000	Resultado antes de ISR y PTU	189,844,622	207,237,289
67000000	ISR y PTU causados	58,921,320	81,358,925
68000000	ISR y PTU diferidos	0	4,351,777
69000000	Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	130,923,302	130,230,141
70000000	Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	0	0
71000000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	130,923,302	130,230,141
72000000	Operaciones discontinuadas	0	0
74000000	Resultado neto	130,923,302	130,230,141

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

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

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
		ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
920101010000		Resultado neto	130,923,302	130,230,141
	920101020100	Resultado por valuación a valor razonable	0	0
	920101020200	Estimación preventiva para riesgos crediticios	80,315,793	34,144,165
	920101020300	Depreciación y amortización	3,486,257	2,447,286
	920101020400	Impuestos diferidos	0	4,351,777
	920101020500	Provisiones para obligaciones diversas	996,297	994,677
	920101020700	Otras partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	0	0
920101020000		Total partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	84,798,347	41,937,905
		Aumento o Disminución de partidas relacionadas con la operación:		
	920101030100	Disminución o aumento en pasivos bursátiles	1,104,960,963	141,436,368
	920101030200	Disminución o aumento de cartera de crédito	-2,779,662,361	-2,109,901,269
	920101030300	Disminución o aumento por operaciones de tesorería (Inversiones en valores)	-128,600,160	10,519,762
	920101030400	Disminución o aumento por operaciones con instrumentos financieros derivados	0	0
	920101030700	Préstamos bancarios y de otros organismos	1,673,786,759	1,775,101,478
	920101030800	Amortización de préstamos de bancarios y de otros organismos	0	0
	920101030900	Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación	-76,606,837	27,359,739
920101030000		Total aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación	-206,121,636	-155,483,922
920101000000		Recursos generados o utilizados por la operación	9,600,013	16,684,124
		ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
	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		Recursos generados o utilizados en actividades de financiamiento	0	0
		ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
	920103010000	Adquisición o venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-10,535,798	-4,567,195
	920103020000	Adquisición o venta de inversiones permanentes en acciones	-503,525	-7,501,902
	920103030000	Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	0	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		Recursos generados o utilizados en actividades de inversión	-11,039,323	-12,069,097
920100000000		Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	-1,439,310	4,615,027
920200000000		Efectivo y equivalentes al principio del periodo	16,151,093	7,701,191
920000000000		Efectivo y equivalentes al final del periodo	14,711,783	12,316,218

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: 03 AÑO: 2008

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

(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 2007	42,738,964	7,136,095	333,740,557	44,686,205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156,522,951	794,748,881
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	156,522,951	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-156,522,951	0
Constitución de reservas	15,652,295	0	-15,652,295	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	15,652,295	0	140,870,656	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-156,522,951	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	130,923,302	130,923,302
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	107,309	45,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153,171
Total movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	107,309	45,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130,923,302	131,076,473
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008	58,391,259	7,136,095	474,611,213	44,686,205	107,309	45,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130,923,302	925,825,354

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

**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 / 7

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 SEPTIEMBRE DE 2008

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 diciembre 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 2007.

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.

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 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, independientemente 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 reevaluar 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.

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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

**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 / 7

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 diciembre de 2007.

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 fideicomitados, 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

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 2007 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 \$ 1,412,024

Recursos FOVI/SHF 9,364,944

Recursos Propios 1,420,159 \$ 12,197,127

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

**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 / 7

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

* Cartera de Crédito Vencida:

Crédito Comercial \$ 36,898

Recursos FOVI/SHF 441,068

Recursos Propios 47,310 \$ 525,276

* Cartera de Crédito Total:

Crédito Comercial \$ 1,448,922

Recursos FOVI/SHF 9,806,012

Recursos Propios 1,467,469 \$ 12,722,403

Comentarios y Análisis de la Administración a los Estado 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 30 de septiembre de 2008.

Ingresos por Intereses

Los ingresos por intereses en el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2008 ascienden a \$ 1,006 millones de pesos lo que representó un incremento del 41% comparado con los \$ 716 millones obtenidos a septiembre de 2007. La causa de este incremento se atribuye al crecimiento en cartera del 47% que ING presentó en este período en comparación con la del tercer trimestre de 2007. En este período se abrieron 2 nuevas oficinas en las ciudades de Reynosa, Tamps. Y Puerto Vallarta, Jal.

Gasto por Intereses

Los gastos por intereses se incrementaron un 55% del 30 de septiembre de 2007 al 30 de septiembre de 2008, lo cual esta relacionado con el crecimiento mencionado en el párrafo anterior y está en proporción con los intereses cobrados en 2007. En este período la TIIE acumulada tuvo un incremento del 7.10% pasando de 7.5929% en el periodo enero-agosto 2007 a 8.1323% en el período comprendido entre enero y agosto de 2008.

Margen Financiero

El margen financiero al 30 de septiembre de 2008 fue de \$ 340 millones contra los \$ 273 millones al 30 de septiembre de 2007, lo que representó un incremento del 24%.

Gastos de Administración

Al 30 de septiembre de 2008 esta cuenta experimentó un incremento del 74% con respecto al 2007, pasando de \$ 81 millones en septiembre de 2007 a \$ 140 millones en septiembre de 2008, la principal causa es la alineación de la compensación del personal de ING Hipotecaria a la política de ING México. Adicionalmente al crecimiento de la plantilla de personal derivado del crecimiento del negocio que pasó de 110 a 182 personas.

Resultado Neto

El resultado neto se mantuvo estable pasando de \$ 130 a casi \$ 131 millones de pesos del tercer trimestre de 2007 al tercer trimestre de 2008 respectivamente. Este crecimiento tiene el efecto del diferimiento de las comisiones de apertura derivado de la entrada en vigor de las Disposiciones.

Activos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2008**

**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 / 7

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

El activo total se incrementó en 48% entre septiembre de 2007 y septiembre de 2008. El principal activo esta constituido por la cartera de crédito total y esta representó 98% del activo total en septiembre de 2008 y 99% en septiembre de 2007.

Cartera Vigente

En septiembre de 2008 la cartera de crédito vigente alcanzó un saldo de \$12,197 millones, de los cuales \$10,785 millones corresponden a cartera de crédito individual y \$1,412 millones a cartera de créditos comerciales. La cartera vigente aumentó en un 45% comparado con septiembre de 2007. Esta cartera vigente tiene una mezcla conservadora de 88% créditos individuales y 12% créditos comerciales.

Índice de Cartera Vencida

La Cartera Vencida pasó de 2.94% en septiembre de 2007 a 4.13% en septiembre de 2008. Éste índice se encuentra por debajo del promedio del mercado, el cual al mes de agosto de 2008 es de 7.29% según cifras AMFE.

Cartera Neta

La cartera de crédito neta al 30 de septiembre de 2008 registró un aumento de 47% respecto al 30 de septiembre de 2007. Durante este periodo se registró un incremento en las operaciones de cartera teniendo un total de créditos individuales de 21,047 en septiembre de 2007 y 27,973 en septiembre de 2008 y créditos puente de 96 en septiembre de 2007 a 99 en septiembre de 2008.

Pasivos

El pasivo total tuvo un incremento del 51% durante el período comprendido de septiembre de 2007 a septiembre de 2008. 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 2007. A septiembre de 2008 ING Hipotecaria mantiene una mezcla de 23% pasivos bursátiles, 75% prestamos bancarios y de otros organismos y 1% otras cuentas por pagar, comparado con 2007, que se tenía el 8% de pasivos bursátiles, 91% prestamos bancarios y de otros organismos y 1% otras cuentas por pagar.

Préstamos Bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos experimentaron un crecimiento de 26% de septiembre de 2007 a septiembre de 2008, esto derivado de las necesidades de diversificación de fuentes de fondeo como de líneas bancarias y de SHF. A septiembre de 2008 se cuentan con líneas bancarias de 7 bancos por un monto total de 1,430 millones de pesos, de los cuales se ha dispuesto de 400 millones y restan disponibles 1,030 millones de pesos.

Pasivos Bursátiles

Los pasivos bursátiles incrementaron un 326% de septiembre de 2007 a septiembre de 2008, esto debido a las emisiones de certificados bursátiles llevadas a cabo durante el 2007, por 2,785 millones de pesos de los cuales 1,750 millones fueron a largo plazo y 1,035 a corto plazo. Aún se tienen disponibles líneas bursátiles de \$ 465 millones a corto plazo y 750 millones a largo plazo.

Capital

El total de capital contable aumento en un 20% con respecto al 2007 pasando de 769 millones de pesos en septiembre de 2007 a 926 millones de pesos en septiembre de 2008. Esto se debe a los resultados del ejercicio 2007.

3. SITUACIÓN FINANCIERA

Índice 3T07 3T08

Liquidez 1.09 1.07 veces

Apalancamiento 10.46 13.10 veces

Ingresos Netos/Activo Total 3% 2.16%

ROA 1.48% 1%

ROE 16.9% 14.1%

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 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.

Desde 2006 ING México inició la implementación de procesos de control interno en cada una de las empresas que forman parte de ING en lo relativo a operaciones críticas de conformidad con la ley Sarbanes-Oxley vigente en los Estados Unidos de América. En el 2006 se logró la calificación SOX incluyendo entre estos 4 procesos de ING Hipotecaria, que son el proceso de obtención de fondos, financiamientos puentes y Reserva de Cartera. Los Controles Internos establecidos para la certificación SOX se validan periódicamente para mantener vigente la valoración mencionada.

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: **03** AÑO: **2008**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Cartera de Crédito:

La cartera de crédito está representada como sigue:

* Cartera de Crédito Vigente:

Crédito Comercial	1,412,024
Recursos FOVI/SHF	9,364,944
Recursos Propios	1,420,159 12,197,127

* Cartera de Crédito Vencida:

Crédito Comercial	36,898
Recursos FOVI/SHF	441,068
Recursos Propios	47,310 525,276

* Cartera de Crédito Total:

Crédito Comercial	1,448,922
Recursos FOVI/SHF	9,806,012
Recursos Propios	1,467,469 12,722,403

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	2,785,000
Intereses Devengados por Pagar	39,849 2,824,849

Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se conforman de la siguiente manera:

Pasivos Contratados con Instituciones Financieras	402,026
Préstamos FOVI/SHF en pesos	2,143,466
Préstamos FOVI/SHF en udis	6,598,803 9,144,295

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2008

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 2

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Partes Relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2008, se componen de la siguiente manera:

Deudores Diversos y Depósitos en Garantía 1,026
Préstamos 301,593
Acreedores Diversos 14,194 -314,761

Ingresos por Pago de Dividendos 4,608
Rentas Pagadas 1,483
Honorarios por Servicios Administrativos 9,646
Fideicomiso para Pensiones y Jubilacion 812
Seguro de Automovil 125
Gastos Medicos Mayores 846
Intereses Pagados 29,839 -38,143