

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			A C T I V O	14,674,857,224	13,050,871,362
10010000			DISPONIBILIDADES	23,162,616	14,711,783
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	97,522,551	47,179,789
	10100100		Títulos para negociar	97,522,551	47,179,789
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	906,548,209	230,502,338
10250000			DERIVADOS	0	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	0	0
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	13,207,737,099	12,512,112,785
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	13,207,737,099	12,512,112,785
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	12,662,760,105	12,197,127,176
	10500100		Créditos comerciales	945,532,906	1,412,023,901
	10500200		Créditos de consumo	0	0
	10500300		Créditos a la vivienda	11,717,227,199	10,785,103,275
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	909,811,342	525,275,866
	10550100		Créditos comerciales	39,927,749	36,898,168
	10550200		Créditos consumo	0	0
	10550300		Créditos vivienda	869,883,593	488,377,698
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-364,834,348	-210,290,257
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	91,506,131	35,220,667
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	253,372,599	108,460,569
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	16,231,094	17,640,760
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	0	0
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	73,083,595	82,246,615
11150000			OTROS ACTIVOS	5,693,330	2,796,056
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	1,312,500	576,839
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	4,380,830	2,219,217
20000000			P A S I V O	13,632,813,069	12,125,046,008
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	1,782,907,778	2,824,849,139
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	11,704,498,822	9,144,294,572
	20100200		De corto plazo	221,904,049	402,025,868
	20100300		De largo plazo	11,482,594,773	8,742,268,704
20300000			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			DERIVADOS	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	68,569,973	71,061,038
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	0	0
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	2,986,393	3,780,000
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	65,583,580	67,281,038
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	76,836,496	84,841,259

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
30000000			CAPITAL CONTABLE	1,042,044,155	925,825,354
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	209,924,109	209,924,109
	30050100		Capital social	209,924,109	209,924,109
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	0	0
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	832,120,046	715,901,245
	30100100		Reservas de capital	85,219,349	65,527,354
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	696,678,543	519,450,589
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	50,222,154	130,923,302
40000000			CUENTAS DE ORDEN	3,346,916,373	2,471,404,980
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	598,704,947	641,015,166
40300000			Bienes en administración	126,882,982	125,973,287
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40500000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	71,504,048	40,305,480
40900000			Otras cuentas de registro	2,549,824,396	1,664,111,047

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2009

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

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008
(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	1,107,968,162	1,006,369,686
50100000	Gastos por intereses	825,131,125	666,343,109
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	282,837,037	340,026,577
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	181,353,966	80,315,793
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	101,483,071	259,710,784
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	75,831,273	69,210,816
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	45,313,308	47,033,152
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	0	0
50550000	Total de Ingresos (egresos) de la operación	132,001,036	281,888,448
50600000	Gastos de administración	157,414,786	143,567,493
50650000	Resultado de la operación	-25,413,750	138,320,955
50700000	Otros productos	96,106,506	47,755,219
50750000	Otros gastos	890,870	11,552
50800000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	69,801,886	186,064,622
50850000	Impuestos a la utilidad causados	19,579,732	55,141,320
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	0	0
50950000	Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	50,222,154	130,923,302
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	50,222,154	130,923,302
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	50,222,154	130,923,302

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	50,222,154	130,923,302
	820102010000	Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	0
	820102020000	Estimación preventiva para riesgo crediticios	181,353,966	80,315,793
	820102030000	Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	0	0
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	0	0
	820102050000	Depreciaciones y amortizaciones	3,997,030	3,486,257
	820102060000	Provisiones	1,746,756	996,297
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	19,579,732	55,141,320
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	22,446,974	0
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	229,124,458	139,939,667
		Actividades de operación	0	0
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	-43,419,135	-128,600,160
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	-279,315,125	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito	-311,314,952	-2,779,662,361
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados	-105,529,286	-32,278,919
	820103100000	Cambio en otros activos operativos	-63,255,479	-26,955,056
	820103040000	Cambio en pasivos bursátiles	0	0
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	549,342,625	2,778,747,722
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	-12,555,864	-72,514,182
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103900000	Otras Actividades de Operación	0	0
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-266,047,216	-261,262,956
		Actividades de inversión	0	0
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-3,035,980	-10,535,798
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-759,004	-503,525
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otras Actividades de Inversión	0	0
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-3,794,984	-11,039,323
		Actividades de financiamiento	0	0
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otras Actividades de financiamiento	0	0
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	0	0
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo	9,504,412	-1,439,310
820300000000		Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	13,658,204	16,151,093
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	23,162,616	14,711,783

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

(PESOS)

SIN CONSOLIDAR
Impresión Preliminar

Concepto	Capital contribuido				Capital Ganado							Total Capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto Acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
Saldo al inicio del periodo	209,924,109	0	0	0	65,527,354	519,450,588	0	0	0	0	196,919,950	991,822,001
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS												
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	19,691,995	-19,691,995	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	196,919,950	0	0	0	0	-196,919,950	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	19,691,995	177,227,955	0	0	0	0	-196,919,950	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,222,154	50,222,154
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	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
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,222,154	50,222,154
Saldo al final del periodo	209,924,109	0	0	0	85,219,349	696,678,543	0	0	0	0	50,222,154	1,042,044,155

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** 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 SEPTIEMBRE 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 APLICABLES A LAS ORGANIZACIONES AUXILIARES DEL CRÉDITO, CASAS DE CAMBIO, UNIONES DE CRÉDITO, SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE REGULADAS

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 19 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** 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

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, 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 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

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.

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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 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

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 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	945,533
RECURSOS FOVI/SHF	10,397,895
RECURSOS PROPIOS	1,319,332 12,662,760

* CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA:

CRÉDITO COMERCIAL	39,928
RECURSOS FOVI/SHF	779,687
RECURSOS PROPIOS	90,196 909,811

* CARTERA DE CRÉDITO TOTAL:

CRÉDITO COMERCIAL	985,461
RECURSOS FOVI/SHF	11,177,582
RECURSOS PROPIOS	1,409,528 13,572,571

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009.

INGRESOS POR INTERESES

LOS INGRESOS POR INTERESES EN EL EJERCICIO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 ASCIENDEN A \$ 1,108 MILLONES DE PESOS LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DEL 10% COMPARADO CON LOS \$ 1,006 MILLONES OBTENIDOS A SEPTIEMBRE DE 2008. LA CAUSA DE ESTE INCREMENTO SE ATRIBUYE AL CRECIMIENTO EN CARTERA DEL 7% QUE ING PRESENTÓ EN ESTE PERÍODO EN COMPARACIÓN CON EL DEL TERCER TRIMESTRE DE 2008.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** 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

GASTO POR INTERESES

LOS GASTOS POR INTERESES SE INCREMENTARON UN 24% DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 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 ESTE PERIODO.

MARGEN FINANCIERO

EL MARGEN FINANCIERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 FUE DE \$ 283 MILLONES CONTRA LOS \$ 340 MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 ESTA CUENTA EXPERIMENTÓ UN INCREMENTO DEL 13% CON RESPECTO AL 2008, PASANDO DE \$ 140 MILLONES EN SEPTIEMBRE DE 2008 A \$ 157 MILLONES EN SEPTIEMBRE DE 2009, LA PRINCIPAL CAUSA ES EL ESFUERZO DE ACTIVIDADES DE COBRANZA DEL PORTAFOLIO ADMINISTRADO

CARTERA NETA

LA CARTERA DE CRÉDITO NETA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 REGISTRÓ UN AUMENTO DEL 6% RESPECTO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 PASANDO DE \$12,512 A \$13,208 MILLONES RESPECTIVAMENTE. DURANTE ESTE PERIODO SE REGISTRÓ UN INCREMENTO EN LAS OPERACIONES DE CARTERA TENIENDO UN TOTAL DE CRÉDITOS INDIVIDUALES DE 29,220 EN SEPTIEMBRE DE 2008 Y 31,919 EN SEPTIEMBRE DE 2009 Y UNA DISMINUCIÓN EN LA CARTERA DE CRÉDITOS PUENTE DE 106 EN SEPTIEMBRE DE 2008 A 79 EN SEPTIEMBRE DE 2009.

RESULTADO NETO

EL RESULTADO NETO TUVO UN DECREMENTO DEL 62% PASANDO DE \$ 131 A \$ 50 MILLONES DE PESOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008 AL TERCER TRIMESTRE DE 2009 RESPECTIVAMENTE. ESTO DEBIDO A UNA MAYOR CREACIÓN DE RESERVAS DE CARTERA PASANDO DE \$80 A \$181 MILLONES DE SEPTIEMBRE DE 2008 A SEPTIEMBRE DE 2009.

ACTIVOS

EL ACTIVO TOTAL SE INCREMENTÓ EN 12% ENTRE SEPTIEMBRE DE 2008 Y SEPTIEMBRE DE 2009. EL PRINCIPAL ACTIVO ESTA CONSTITUIDO POR LA CARTERA DE CRÉDITO TOTAL Y ESTA REPRESENTÓ EL 97% DEL ACTIVO TOTAL EN SEPTIEMBRE DE 2008 Y 92% EN SEPTIEMBRE DE 2009, MIENTRAS QUE LAS INVERSIONES EN VALORES REPRESENTARON EL .4% EN SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL .7% EN SEPTIEMBRE DE 2009 PASANDO DE \$47 A \$98 MILLONES RESPECTIVAMENTE..

CARTERA VIGENTE

EN SEPTIEMBRE DE 2009 LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE ALCANZÓ UN SALDO DE \$12,663 MILLONES, DE LOS CUALES \$11,717 MILLONES CORRESPONDEN A CARTERA DE CRÉDITO INDIVIDUAL Y \$946 MILLONES A CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIALES. LA CARTERA VIGENTE AUMENTÓ EN UN 4% COMPARADO CON SEPTIEMBRE DE 2008. ESTA CARTERA VIGENTE TIENE UNA MEZCLA CONSERVADORA DE 93% CRÉDITOS INDIVIDUALES Y 7% CRÉDITOS COMERCIALES.

ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA

LA CARTERA VENCIDA PASÓ DE 4.1% EN SEPTIEMBRE DE 2008 A 6.7% EN SEPTIEMBRE DE 2009.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 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

ÉSTE ÍNDICE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL PROMEDIO DEL MERCADO, EL CUAL AL MES DE AGOSTO DE 2009 ES DE 14.93% SEGÚN CIFRAS AMFE.

PASIVOS

EL PASIVO TOTAL TUVO UN INCREMENTO DEL 12% DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO DE SEPTIEMBRE DE 2008 A SEPTIEMBRE 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. A SEPTIEMBRE DE 2009 ING HIPOTECARIA MANTIENE UNA MEZCLA DE 13% PASIVOS BURSÁTILES, 86% PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS Y 1% OTRAS CUENTAS POR PAGAR, COMPARADO CON 2008, QUE SE TENÍA EL 23% DE PASIVOS BURSÁTILES, 75% 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 28% DE SEPTIEMBRE DE 2008 A SEPTIEMBRE DE 2009, EN DONDE SE PRESENTA UNA MAYOR DISPOSICIÓN DE RECURSOS DE SHF. A SEPTIEMBRE DE 2009 SE CUENTAN CON LÍNEAS BANCARIAS DE 8 BANCOS POR UN MONTO TOTAL DE 1,270 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES SE HA DISPUESTO DE 345 MILLONES Y RESTAN DISPONIBLES 925 MILLONES DE PESOS, ESTO DEBIDO AL PAGO DE UNA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE VENCIÓ EN EL MES DE ABRIL DE 2008 POR UN MONTO DE \$500 MILLONES.

PASIVOS BURSÁTILES

LOS PASIVOS BURSÁTILES DISMINUYERON UN 37% DE SEPTIEMBRE DE 2008 A SEPTIEMBRE DE 2009, ESTO DEBIDO A LA SITUACIÓN DESFAVORABLE DEL MERCADO.

CAPITAL

EL TOTAL DE CAPITAL CONTABLE AUMENTO EN UN 13% CON RESPECTO AL 2008 PASANDO DE 926 MILLONES DE PESOS EN SEPTIEMBRE DE 2008 A 1,042 MILLONES DE PESOS EN SEPTIEMBRE DE 2009. ESTO SE DEBE A LA UTILIDAD QUE SE PRESENTÓ EN EL 2008 AUNADO AL RESULTADO ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2009.

3. SITUACIÓN FINANCIERA

ÍNDICE 3T08 3T09

LIQUIDEZ 1.07 1.06 VECES

APALANCAMIENTO 13.10 13.08 VECES

INGRESOS NETOS/ACTIVO TOTAL 2.16% .90%

ROA 1% .34%

ROE 14.1% 4.8%

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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** 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

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.

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: **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

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(MILES DE PESOS)

1.- CARTERA DE CRÉDITO:

LA CARTERA DE CRÉDITO ESTÁ REPRESENTADA COMO SIGUE:

* CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE:

CRÉDITO COMERCIAL	945,533		
RECURSOS FOVI/SHF	10,397,895	RECURSOS PROPIOS	1,319,332 12,662,760

* CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA:

CRÉDITO COMERCIAL	39,928		
RECURSOS FOVI/SHF	779,687		
RECURSOS PROPIOS	90,196		909,811

* CARTERA DE CRÉDITO TOTAL:

CRÉDITO COMERCIAL	985,461		
RECURSOS FOVI/SHF	11,177,582	RECURSOS PROPIOS	1,409,528 13,572,571

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	1,750,000	INTERESES DEVENGADOS POR PAGAR	32,908	1,782,908
----------------------	-----------	--------------------------------	--------	-----------

3.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS SE CONFORMAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

PASIVOS CONTRATADOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	421,904		
PRÉSTAMOS FOVI/SHF EN PESOS	3,255,974	PRÉSTAMOS FOVI/SHF EN UDIS	8,026,621 11,704,499

4.- PARTES RELACIONADAS

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 03 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

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009, SE COMPONEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	0	PRÉSTAMOS	251,153	ACREEDORES DIVERSOS
8,655	-259,808			
INGRESOS POR PAGO DE DIVIDENDOS	0	RENTAS PAGADAS	0	HONORARIOS POR SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS	17,961	FIDEICOMISO PARA PENSIONES Y JUBILACION	0	SEGURO DE AUTOMOVIL
GASTOS MEDICOS MAYORES	0			0
INTERESES PAGADOS		20,757	-38,718	

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2009**

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Preliminar

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N .L., A 28 DE OCTUBRE DEL 2009

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
