

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			A C T I V O	14,266,845,028	14,086,101,554
10010000			DISPONIBILIDADES	13,349,929	13,658,204
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	385,026,758	76,550,390
	10100100		Títulos para negociar	385,026,758	76,550,390
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	202,067,661	627,233,084
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)	13,216,277,477	13,077,776,113
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	13,216,277,477	13,077,776,113
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	12,626,988,139	12,718,758,208
	10500100		Créditos comerciales	871,552,463	1,272,703,298
	10500200		Créditos de consumo	0	0
	10500300		Créditos a la vivienda	11,755,435,676	11,446,054,910
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	982,148,896	598,365,980
	10550100		Créditos comerciales	39,629,333	35,669,394
	10550200		Créditos consumo	0	0
	10550300		Créditos vivienda	942,519,563	562,696,586
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-392,859,558	-239,348,075
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)	19,067,001	47,830,384
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	291,421,078	147,843,313
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	15,453,220	17,192,145
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	0	0
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	118,101,467	73,083,595
11150000			OTROS ACTIVOS	6,080,437	4,934,326
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	1,093,750	2,199,486
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	4,986,687	2,734,840
20000000			P A S I V O	13,097,855,847	13,094,279,552
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	1,757,736,944	2,377,210,169
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	11,212,009,778	10,560,853,805
	20100200		De corto plazo	76,138,458	223,566,858
	20100300		De largo plazo	11,135,871,320	10,337,286,947
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	51,712,046	63,357,041
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	1,773,969	0
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	3,632,256	4,767,833
	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	46,305,821	58,589,208
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	76,397,079	92,858,537

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
30000000			CAPITAL CONTABLE	1,168,989,181	991,822,002
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	334,924,109	209,924,109
	30050100		Capital social	334,924,109	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	834,065,072	781,897,893
	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	52,167,180	196,919,950
40000000			CUENTAS DE ORDEN	3,271,820,915	3,013,950,193
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	588,102,553	638,350,835
40300000			Bienes en administración	126,972,001	126,110,282
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	81,770,985	53,119,459
40900000			Otras cuentas de registro	2,474,975,376	2,196,369,617

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 04

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 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(PESOS)

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	1,472,967,622	1,398,978,626
50100000	Gastos por intereses	1,098,209,443	931,652,163
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	374,758,179	467,326,463
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	229,707,634	122,119,252
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	145,050,545	345,207,211
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	99,912,594	94,377,503
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	61,145,180	70,384,619
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	0	0
50550000	Total de Ingresos (egresos) de la operación	183,817,959	369,200,095
50600000	Gastos de administración	219,261,665	201,112,980
50650000	Resultado de la operación	-35,443,706	168,087,115
50700000	Otros productos	120,400,673	107,233,390
50750000	Otros gastos	5,178,280	10,091
50800000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	79,778,687	275,310,414
50850000	Impuestos a la utilidad causados	72,629,380	69,227,444
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	45,017,873	-9,163,020
50950000	Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	52,167,180	196,919,950
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	52,167,180	196,919,950
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	52,167,180	196,919,950

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	52,167,180	196,919,950
	820102010000	Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	0
	820102020000	Estimación preventiva para riesgo crediticios	229,707,634	122,119,252
	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	5,412,257	4,844,263
	820102060000	Provisiones	6,640,168	4,461,965
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-45,017,872	9,163,020
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	-17,283,165	-29,914,085
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	179,459,022	110,674,415
		Actividades de operación	0	0
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	-291,193,266	-1,073,178,053
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	425,165,423	548,390,630
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito	-368,208,998	-3,387,129,139
	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	-143,577,765	-71,661,664
	820103100000	Cambio en otros activos operativos	28,763,384	-39,564,773
	820103040000	Cambio en pasivos bursátiles	0	0
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	651,155,973	3,090,346,002
	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	-34,747,999	-20,525,249
	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	-352,116,473	-296,000,242
		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	-3,673,333	-11,445,187
	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	0	0
	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	-1,144,671	-2,641,825
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-4,818,004	-14,087,012
		Actividades de financiamiento	0	0
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	125,000,000	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	125,000,000	0
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo	-308,275	-2,492,889
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: 04 AÑO: 2009

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

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	13,349,929	13,658,204

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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	125,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125,000,000
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	125,000,000	0	0	0	19,691,995	177,227,955	0	0	0	0	-196,919,950	125,000,000
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,167,180	52,167,180
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	52,167,180	52,167,180
Saldo al final del periodo	334,924,109	0	0	0	85,219,349	696,678,543	0	0	0	0	52,167,180	1,168,989,181

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** 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 / 4

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

ING HIPOTECARIA S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

1. 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.

INGRESOS POR INTERESES

LOS INGRESOS POR INTERESES EN EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 ASCIENDEN A \$1,473 MILLONES DE PESOS LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DEL 5.3% COMPARADO CON LOS \$1,399 MILLONES OBTENIDOS A DICIEMBRE DE 2008. LA CAUSA DE ESTE INCREMENTO SE ATRIBUYE AL CRECIMIENTO DE LA CARTERA NETA DEL 1.1% QUE ING PRESENTÓ EN ESTE PERÍODO EN COMPARACIÓN CON EL CUARTO TRIMESTRE DE 2008.

GASTO POR INTERESES

LOS GASTOS POR INTERESES SE INCREMENTARON UN 17.9% DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, LO CUAL ESTÁ RELACIONADO CON UN INCREMENTO EN EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO DE LA COMPAÑÍA Y ESTÁ EN PROPORCIÓN CON LOS INTERESES PAGADOS EN ESTE PERIODO. ADICIONALMENTE, LA COMPAÑÍA ESTABLECIÓ UNA ESTRATEGIA PARA MANTENER UNA MAYOR POSICIÓN LÍQUIDA EN SUS INVERSIONES PARA PREVER SITUACIONES ADVERSAS EN EL MERCADO DE DEUDA.

MARGEN FINANCIERO

EL MARGEN FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 FUE DE \$375 MILLONES CONTRA LOS \$467 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008, LO CUAL REPRESENTA UNA REDUCCIÓN DEL 19.8%. EL MARGEN FINANCIERO FUE AFECTADO NEGATIVAMENTE DEBIDO AL AUMENTO EN LOS GASTOS POR INTERESES.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 ESTA CUENTA EXPERIMENTÓ UN INCREMENTO DEL 11.7% CON RESPECTO AL MISMO TRIMESTRE DEL 2008, PASANDO DE \$196 MILLONES EN DICIEMBRE DE 2008 A \$219 MILLONES EN DICIEMBRE DE 2009, LA PRINCIPAL CAUSA ES EL ESFUERZO DE ACTIVIDADES DE COBRANZA ADMINISTRATIVA Y LEGAL DEL PORTAFOLIO ADMINISTRADO.

CARTERA NETA

LA CARTERA DE CRÉDITO NETA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 REGISTRÓ UN AUMENTO DEL 1.1% RESPECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 PASANDO DE \$13,078 A \$13,216 MILLONES DE PESOS RESPECTIVAMENTE. DURANTE ESTE PERIODO SE REGISTRÓ UN INCREMENTO EN LAS OPERACIONES DE CARTERA TENIENDO UN TOTAL DE 32,167 CRÉDITOS INDIVIDUALES EN DICIEMBRE DE 2008 Y 35,051 EN DICIEMBRE DE 2009; ADICIONALMENTE SE PRESENTÓ UNA DISMINUCIÓN EN LA CARTERA DE CRÉDITOS PUENTE PASANDO DE 99 CRÉDITOS CON UN SALDO DE \$1,308 MILLONES DE PESOS EN DICIEMBRE DE 2008 A 74 CRÉDITOS CON UN SALDO DE \$911 MILLONES DE PESOS CRÉDITOS EN DICIEMBRE DE 2009.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** 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 / 4

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

RESULTADO NETO

EL RESULTADO NETO TUVO UN DECREMENTO DEL 73.5% PASANDO DE \$197 A \$52 MILLONES DE PESOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2008 AL CUARTO TRIMESTRE DE 2009 RESPECTIVAMENTE. ESTO DEBIDO AL INCREMENTO EN LOS GASTOS POR INTERESES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO LA MAYOR CREACIÓN DE RESERVAS DE CARTERA PASANDO DE \$122 A \$230 MILLONES DE DICIEMBRE DE 2008 A DICIEMBRE DE 2009, DERIVADO DEL INCREMENTO DE LA CARTERA VENCIDA.

ACTIVOS

EL ACTIVO TOTAL SE INCREMENTÓ EN 1.3% ENTRE DICIEMBRE DE 2008 Y DICIEMBRE DE 2009. EL PRINCIPAL ACTIVO ESTÁ CONSTITUIDO POR LA CARTERA DE CRÉDITO TOTAL Y ÉSTA REPRESENTÓ EL 95% DEL ACTIVO TOTAL EN DICIEMBRE DE 2008, ASÍ COMO TAMBIÉN PARA DICIEMBRE DE 2009, MIENTRAS QUE LAS INVERSIONES EN VALORES REPRESENTARON EL .5% EN DICIEMBRE DE 2008 Y EL 2.7% EN DE 2009 PASANDO DE \$77 A \$385 MILLONES RESPECTIVAMENTE, ESTO PRINCIPALMENTE DERIVADO DE LA ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ ANTERIORMENTE MENCIONADA.

CARTERA VIGENTE

EN DICIEMBRE DE 2009 LA CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE ALCANZÓ UN SALDO DE \$12,627 MILLONES, DE LOS CUALES \$11,755 MILLONES CORRESPONDEN A CARTERA DE CRÉDITO INDIVIDUAL Y \$872 MILLONES A CARTERA DE CRÉDITOS COMERCIALES. LA CARTERA VIGENTE DECRECIÓ EN UN .7% COMPARADO CON DICIEMBRE DE 2008. ESTA CARTERA VIGENTE TIENE UNA MEZCLA CONSERVADORA DE 93.3% CRÉDITOS INDIVIDUALES Y 6.7% CRÉDITOS COMERCIALES.

ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA

LA CARTERA VENCIDA PASÓ DE 4.5% EN DICIEMBRE DE 2008 A 7.2% EN DICIEMBRE DE 2009. ÉSTE ÍNDICE SE ENCUENTRA A MENOS DE LA MITAD DEL PROMEDIO DEL SECTOR HIPOTECARIO, EL CUAL AL MES DE DICIEMBRE DE 2009 ES DE 16.8% SEGÚN CIFRAS AMFE. LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO FINANCIERO, EL AUMENTO EN EL DESEMPLEO, LAS REDUCCIONES DE INGRESOS, ASÍ COMO EL SOBREENDEUDAMIENTO DE LA POBLACIÓN HAN AFECTADO LOS ÍNDICES DE CARTERA VENCIDA DE TODOS LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO. A PESAR DE LO ANTERIOR, LA ADECUADA ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS CON LA QUE SE CUENTA, HA LLEVADO A QUE ING HIPOTECARIA SEA DE LOS PARTICIPANTES CON MENOR ÍNDICE DE CARTERA VENCIDA DEL SECTOR.

PASIVOS

EL PASIVO TOTAL A DICIEMBRE DE 2009 SE MANTUVO BÁSICAMENTE IGUAL AL REGISTRADO EN DICIEMBRE DE 2008. A DICIEMBRE DE 2009 ING HIPOTECARIA MANTIENE UNA MEZCLA DE 13.4% PASIVOS BURSÁTILES, 85.6% PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS Y 1.0% OTRAS CUENTAS POR PAGAR, COMPARADO CON 2008, QUE SE TENÍA EL 18.2% DE PASIVOS BURSÁTILES, 80.7% PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS Y 1.2% OTRAS CUENTAS POR PAGAR. EL PERFIL DE VENCIMIENTOS DE ESTOS PASIVOS ES ADECUADO AL VENCIMIENTO DE LA CARTERA.

PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS EXPERIMENTARON UN CRECIMIENTO DE 6.2% DE DICIEMBRE DE 2008 A DICIEMBRE DE 2009, ESTO DEBIDO A UN INCREMENTO EN LOS PASIVOS BANCARIOS DE LARGO PLAZO DE UN 7.7%, ASÍ COMO DE UNA REDUCCIÓN DE UN 65.9% EN LOS PASIVOS BANCARIOS DE CORTO PLAZO.

A DICIEMBRE DE 2009 SE CUENTAN CON LÍNEAS BANCARIAS DE 6 BANCOS POR UN MONTO TOTAL DE \$1,480 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES SE HA DISPUESTO DE \$275 MILLONES Y SE ENCUENTRAN DISPONIBLES \$1,205 MILLONES DE PESOS.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 04 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 / 4

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

PASIVOS BURSÁTILES

LOS PASIVOS BURSÁTILES DISMINUYERON UN 26.1% DE DICIEMBRE DE 2008 A DICIEMBRE DE 2009, ESTO DEBIDO AL VENCIMIENTO EN EL MES DE ABRIL DEL 2009 DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES HICOAM 05.

CAPITAL

EL TOTAL DE CAPITAL CONTABLE AUMENTÓ UN 17.9% CON RESPECTO AL 2008 PASANDO DE \$992 MILLONES DE PESOS EN DICIEMBRE DE 2008 A \$1,169 MILLONES DE PESOS EN DICIEMBRE DE 2009. ESTO SE DEBE PRINCIPALMENTE A LA INYECCIÓN DE CAPITAL POR \$125 MILLONES DE PESOS QUE SE RECIBIÓ POR PARTE DE LOS ACCIONISTAS EN DICIEMBRE DE 2009, ADEMÁS DEBIDO AL AUMENTO EN LA UTILIDAD QUE SE PRESENTÓ EN EL 2008 AUNADO AL RESULTADO OBTENIDO EN DICIEMBRE DE 2009.

2. CARTERA DE CRÉDITOS

* CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE:

CRÉDITO COMERCIAL 871,552
RECURSOS FOVI/SHF 10,454,540
RECURSOS PROPIOS 1,300,896 12,626,988

* CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA:

CRÉDITO COMERCIAL 39,629
RECURSOS FOVI/SHF 845,963
RECURSOS PROPIOS 96,557 982,149

* CARTERA DE CRÉDITO TOTAL:

CRÉDITO COMERCIAL 911,181
RECURSOS FOVI/SHF 11,300,503
RECURSOS PROPIOS 1,397,453 13,609,137

3. SITUACIÓN FINANCIERA

ÍNDICE 4T08 4T09

LIQUIDEZ = ACTIVO CIRCULANTE / PASIVOS DE CP 3.21 7.89 VECES
APALANCAMIENTO = PASIVO TOTAL / CAPITAL CONTABLE 13.20 11.07 VECES
INGRESOS NETOS / ACTIVO TOTAL 2.62% 1.29%
ROA = UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL 1.40% .47%
ROE = UTILIDAD NETA / CAPITAL CONTABLE 19.9% 5.6%
ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN (MODELO SHF) 11.40% 13.90%

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** 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 / 4

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 DIRECTOR DE FINANZAS Y RIESGO, ASÍ COMO DE DOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ING HIPOTECARIA. RESPONSABILIDADES SUPERIORES A \$100 MILLONES DE 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: 04 AÑO: 2009

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.,
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
BATALLÓN DE SAN PATRICIO NO. 111, P.B. SECC. "B"
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., C.P. 66269

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

1. MARCO DE OPERACIONES Y EVENTOS RELEVANTES

A) MARCO DE OPERACIONES

ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO ("LA SOCIEDAD"), ES SUBSIDIARIA DIRECTA DE CONGLOMERADO DE VALORES, S.A. DE C.V. (COMPAÑÍA TENEDORA) Y ES SUBSIDIARIA INDIRECTA DE ING GROEP N.V. SU PRINCIPAL ACTIVIDAD ES OTORGAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS AL SECTOR INMOBILIARIO, CON RECURSOS CAPTADOS MEDIANTE LA EMISIÓN DE INSTRUMENTOS PREVIAMENTE CALIFICADOS POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS, COLOCADOS EN EL MERCADO DE VALORES Y MEDIANTE CRÉDITOS DE ENTIDADES FINANCIERAS DEL PAÍS Y DEL EXTRANJERO, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. SUS ACTIVIDADES ESTÁN REGULADAS POR LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, LAS REGLAS EXPEDIDAS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO (SHCP) Y LAS 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 A LA POBLACIÓN EN GENERAL, CON TASAS DE INTERÉS FIJAS EN PESOS Y EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDI), OTORGADOS PRINCIPALMENTE AL SEGMENTO DE POBLACIÓN DE INGRESOS MEDIOS.

CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS OTORGADOS A DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES DE VIVIENDA, A FIN DE FINANCIAR LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS Y EL CAPITAL DE TRABAJO CORRESPONDIENTE.

LA SOCIEDAD ESTÁ AUTORIZADA POR EL 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 DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL ("SHF"), PARA LLEVAR A CABO OPERACIONES CON LOS RECURSOS DE ESTOS ORGANISMOS Y ESTAR REGISTRADO COMO INTERMEDIARIO.

LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS FUE APROBADA EL DÍA 27 DE MARZO DE 2010, POR EL DIRECTOR GENERAL DE LA SOCIEDAD. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS DEBERÁN SER APROBADOS EN FECHA POSTERIOR POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, ÓRGANO QUE TIENE LA FACULTAD DE ORDENAR MODIFICACIONES.

LA CNBV, DENTRO DE SUS FACULTADES LEGALES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, PUEDE ORDENAR LAS MODIFICACIONES O CORRECCIONES, QUE A SU JUICIO CONSIDERE NECESARIAS, PARA LA PUBLICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO NO VINCULADAS (SOFOLES).

B) EVENTOS RELEVANTES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

DURANTE EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, TUVIERON LUGAR LOS SIGUIENTES EVENTOS RELEVANTES:

I) CAMBIOS A LOS CRITERIOS CONTABLES

EL 30 DE JULIO DE 2009, SE PUBLICARON EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN (DOF) LOS CAMBIOS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

APLICACIÓN DE NORMAS GENERALES.- SE INCLUYÓ EL CRITERIO A3, SIENDO MATERIA DE ESTE CRITERIO EL ESTABLECIMIENTO DE NORMAS GENERALES QUE DEBEN SER CONSIDERADAS POR LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO NO VINCULADAS, EN EL RECONOCIMIENTO, VALUACIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN APLICABLES PARA LOS CRITERIOS DE CONTABILIDAD, TALES COMO: ACTIVOS RESTRINGIDOS; CUENTAS LIQUIDADORAS; ESTIMACIONES Y PROVISIONES DIVERSAS; FIDEICOMISOS; INTERESES DEVENGADOS; RECONOCIMIENTO O CANCELACIÓN DE ACTIVOS Y/O PASIVOS; REGLAS DE COMPENSACIÓN; REVELACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA; TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA, VALORIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE INVERSIÓN (UDI) Y; VALORIZACIÓN DE VECES SALARIO MÍNIMO (VSM).

OPERACIONES DE REPORTE DE VALORES.- SE MODIFICARON LAS REGLAS DE RECONOCIMIENTO, VALUACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LAS OPERACIONES DE REPORTE DE VALORES, BAJO LA DEFINICIÓN DE QUE ESTAS OPERACIONES CORRESPONDEN A FINANCIAMIENTOS CON COLATERAL Y SU RECONOCIMIENTO CONTABLE DEBE EFECTUARSE CON BASE EN LA EVALUACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS OBJETO DEL REPORTE. TAMBIÉN, SE ESTABLECIERON NUEVAS REGLAS DE REGISTRO Y PRESENTACIÓN DE ESTAS OPERACIONES EN CUENTAS DE ORDEN Y DE LOS TÍTULOS RECIBIDOS EN GARANTÍA QUE SON VENDIDOS POR EL REPORTADOR.

MODIFICACIONES AL CRITERIO B-5 CARTERA DE CRÉDITO.- SE INCORPORARON Y MODIFICARON LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

- CRÉDITOS RESTRINGIDOS, A AQUELLOS CRÉDITOS RESPECTO DE LOS QUE EXISTEN CIRCUNSTANCIAS POR LAS CUALES NO SE PUEDE DISPONER O HACER USO DE ELLOS, DEBIÉNDOSE PRESENTAR COMO RESTRINGIDOS; POR EJEMPLO, LA CARTERA DE CRÉDITO QUE LA ENTIDAD CEDENTE OTORQUE COMO GARANTÍA O COLATERAL EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN.

- COSTO AMORTIZADO, COMO EL MÉTODO DE VALUACIÓN QUE INTEGRA EL MONTO EFECTIVAMENTE OTORGADO AL ACREDITADO, AJUSTADO POR LOS INTERESES DEVENGADOS QUE HAYAN SIDO RECONOCIDOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO CON EL CRITERIO B-5, EL SEGURO QUE EN SU CASO, SE HUBIERA FINANCIADO, LOS COBROS DE PRINCIPAL E INTERESES, ASÍ COMO POR LAS QUITAS, CONDONACIONES, BONIFICACIONES Y DESCUENTOS QUE EN SU CASO SE HAYAN OTORGADO.

- RIESGO DE CRÉDITO, SE DEFINE COMO LA PÉRDIDA POTENCIAL POR LA FALTA DE PAGO DE UN ACREDITADO O CONTRAPARTE EN LAS OPERACIONES QUE EFECTÚAN LAS ENTIDADES, INCLUYENDO LAS GARANTÍAS REALES O PERSONALES QUE LES OTORGUEN, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO MECANISMO DE MITIGACIÓN UTILIZADO POR LAS SOFOLES.

ADICIONALMENTE, SE INCORPORA EL TRATAMIENTO DE CRÉDITOS DENOMINADOS EN VECES EL SALARIO MÍNIMO (VSM), QUE ESTABLECE QUE EL SALDO INSOLUTO DE ESOS CRÉDITOS SE VALORIZARÁ CON BASE EN EL SALARIO MÍNIMO CORRESPONDIENTE, REGISTRANDO EL AJUSTE POR EL INCREMENTO CONTRA UN CRÉDITO DIFERIDO, EL CUAL SE RECONOCERÁ EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN LA PARTE PROPORCIONAL QUE CORRESPONDA A UN PERÍODO DE 12 MESES COMO UN INGRESO POR INTERESES.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.- SE SUSTITUYÓ EL CRITERIO CONTABLE D-4, ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA, REQUIRIENDO QUE LAS SOFOLES PREPAREN EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO BAJO LA NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL NUEVO CRITERIO CONTABLE D-4, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO. LA PRINCIPAL DIFERENCIA RADICA EN LA PREPARACIÓN DE ESTE NUEVO ESTADO FINANCIERO CON BASE EN LAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO QUE OCURRIERON DURANTE

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

EL PERÍODO Y NO ÚNICAMENTE CON BASE EN LOS CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA. LA APLICACIÓN DE ESTE NUEVO CRITERIO CONTABLE ES PROSPECTIVA.

TRANSFERENCIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS ENTRE CATEGORÍAS.- EL CRITERIO CONTABLE DE INVERSIONES EN VALORES SE MODIFICÓ PARA INCLUIR QUE EN EL CASO DE TRANSFERENCIAS HACIA LA CATEGORÍA DE TÍTULOS CONSERVADOS A VENCIMIENTO O DE TÍTULOS PARA NEGOCIAR HACIA DISPONIBLES PARA LA VENTA, LAS SOFOLES DEBEN DE CONTAR CON AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA CNBV. SE ESTABLECIERON TAMBIÉN REGLAS DE REGISTRO CONTABLE PARA LAS TRANSFERENCIAS DE TÍTULOS EN CATEGORÍAS.

REGLAS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.- SE MODIFICARON LAS REGLAS GENERALES DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS, ESTABLECIÉNDOSE PARA TAL EFECTO LOS SIGUIENTES REQUISITOS: I) QUE SE TENGA EL DERECHO CONTRACTUAL DE COMPENSAR LOS IMPORTES RECONOCIDOS Y II) LA INTENCIÓN DE LIQUIDAR LA CANTIDAD NETA, O DE REALIZAR EL ACTIVO Y CANCELAR EL PASIVO, SIMULTÁNEAMENTE.

EL CRITERIO CONTABLE ANTERIOR SOSTENÍA UN REQUISITO ADICIONAL Y OPTATIVO, EL CUAL CONSISTÍA EN QUE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS FUERAN DE LA MISMA NATURALEZA, ES DECIR, QUE SURGIERAN DE UN MISMO CONTRATO, TUVIERAN EL MISMO PLAZO DE VENCIMIENTO Y SE LIQUIDARAN SIMULTÁNEAMENTE. ESTE CAMBIO EN EL CRITERIO CONTABLE TIENE COMO RESULTADO PRINCIPAL LA EXISTENCIA DE REQUISITOS MÁS ESTRICOTOS PARA LA COMPENSACIÓN DE CUENTAS LIQUIDADORAS RESULTANTES DE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD.

COMISIONES COBRADAS EN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.- SE AMPLIARON LAS REGLAS DE RECONOCIMIENTO CONTABLE DE LAS COMISIONES QUE SE COBRAN EN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, ESTABLECIÉNDOSE REGLAS ESPECÍFICAS PARA LA CONTABILIZACIÓN DIFERIDA DE COMISIONES POR EL OTORGAMIENTO INICIAL, POR ANUALIDADES DE TARJETA DE CRÉDITO Y POR APERTURA DE LÍNEAS DE CRÉDITO. ADICIONALMENTE, SE ESTABLECIERON NUEVAS DEFINICIONES Y REGLAS DE REGISTRO DIFERIDO DE LOS COSTOS INCREMENTALES ASOCIADOS CON EL OTORGAMIENTO INICIAL DE CRÉDITOS.

II) NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES 2009 Y 2010

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CRITERIO A-1, ESQUEMA BÁSICO DEL CONJUNTO DE CRITERIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES A SOFOLES, EMITIDO POR LA CNBV, LA SOCIEDAD OBSERVARÁ, HASTA EN TANTO NO EXISTA PRONUNCIAMIENTO EXPRESO POR PARTE DE LA CNBV, LAS NORMAS PARTICULARES CONTENIDAS EN LOS BOLETINES O NORMAS MEXICANAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF) VIGENTES, EMITIDAS Y ADOPTADAS POR EL CONSEJO MEXICANO PARA LA INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA, A.C. (CINIF), O EN LAS NIF QUE LOS SUSTITUYAN O MODIFIQUEN, ASÍ COMO DE LAS INTERPRETACIONES A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (INIF). A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2009, ENTRARON EN VIGOR NUEVAS NIF E INIF APLICABLES A LA SOCIEDAD:

- NIF C-8, ACTIVOS INTANGIBLES.- A DIFERENCIA DEL BOLETÍN C-8, ESTABLECE QUE LA CONDICIÓN DE SEPARABILIDAD NO ES INDISPENSABLE PARA QUE UN ACTIVO INTANGIBLE CUMPLA CON LA CARACTERÍSTICA DE IDENTIFICABLE, ESTABLECE CRITERIOS MÁS AMPLIOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS ADQUIRIDOS MEDIANTE UN INTERCAMBIO DE ACTIVOS, ELIMINA LA PRESUNCIÓN DE QUE LA VIDA ÚTIL DE UN ACTIVO INTANGIBLE NO PUEDE EXCEDER DE VEINTE AÑOS, AGREGA COMO CONDICIONANTE DE DETERIORO EL PERÍODO DE AMORTIZACIÓN CRECIENTE Y MODIFICA EL TÉRMINO DE COSTOS PRE OPERATIVOS. ADICIONALMENTE, COMPLEMENTA EL TRATAMIENTO QUE DEBE DARSE A LAS DISPOSICIONES DE ACTIVOS INTANGIBLES POR VENTA, ABANDONO O INTERCAMBIO.

- INIF 16, TRANSFERENCIA DE CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS PRIMARIOS CON FINES DE NEGOCIACIÓN.- EN ENERO DE 2009, EL CINIF EMITIÓ LA INIF 16 LA CUAL ENTRÓ EN VIGOR PARA LOS EJERCICIOS QUE INICIEN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2009. LA INIF MODIFICA LA NORMATIVIDAD EXISTENTE RELATIVA A TRANSFERENCIA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS PRIMARIOS INICIALMENTE RECONOCIDOS DENTRO DE LA CATEGORÍA DE DISPONIBLES PARA VENTA. LA

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

INIF ESTABLECE QUE EN CASO DE QUE EL INSTRUMENTO FINANCIERO PRIMARIO SE ENCUENTRE EN UN MERCADO QUE, POR CIRCUNSTANCIAS INUSUALES FUERA DE CONTROL DE LA ENTIDAD, DEJA DE SER ACTIVO, PERDIENDO COMO RESULTADO SU CARACTERÍSTICA DE LIQUIDEZ, ÉSTE PUEDE SER TRANSFERIDO A LA CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA (EN CASO DE INSTRUMENTOS DE DEUDA O CAPITAL) O BIEN, A LA CATEGORÍA DE CONSERVADO A VENCIMIENTO (EN CASO INSTRUMENTOS DE DEUDA) SI TIENE UNA FECHA DEFINIDA DE VENCIMIENTO Y SIEMPRE Y CUANDO, LA ENTIDAD TENGA LA INTENCIÓN Y CAPACIDAD DE CONSERVARLO A VENCIMIENTO. ESTA INIF NO ES APLICABLE A LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

- PRONUNCIAMIENTOS QUE ENTRAN EN VIGOR PARA EL EJERCICIO DE 2010 Y QUE SON APLICABLES A LA SOCIEDAD:

EN DICIEMBRE DE 2009, EL CINIF APROBÓ LA NIF B-4, CAPITAL CONTABLE, NIF B-5, INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS, NIF C-1, EFECTIVO Y EQUIVALENTES, NIF C-3, CUENTAS POR COBRAR, NIF C-6, INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, NIF D-1, INGRESOS. LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTAS NORMAS APLICA A EJERCICIOS QUE INICIAN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2010. SE ESTIMA QUE LA APLICACIÓN DE ESTAS NUEVAS NIF NO TENDRÁ EFECTO IMPORTANTE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD.

III) DURANTE EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008, TUVO LUGAR EL SIGUIENTE EVENTO RELEVANTE:

- ACUERDO DE VENTA DE SEGUROS ING (ANTERIOR TENEDORA DIRECTA) A AXA

EL 12 DE FEBRERO DE 2008, ING INSURANCE INTERNATIONAL B.V., VALORES CONSOLIDADOS, S.A. DE C.V., Y CONGLOMERADO DE VALORES, S.A. DE C.V., FIRMARON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE ACCIONES CON AXA MEDITERRANEAN HOLDING, S.A. (EN LO SUCESIVO AXA), MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE LA VENTA DEL NEGOCIO DE SEGUROS GENERALES DE ING GROUP EN MÉXICO QUE INCLUYÓ A SEGUROS ING, S.A. DE C.V., ING SALUD, S.A. DE C.V. (SUBSIDIARIA), ING FIANZAS, S.A. DE C.V. (SUBSIDIARIA), ASÍ COMO OTRAS SUBSIDIARIAS PRESTADORAS DE SERVICIOS. A LA FECHA DEL MENCIONADO CONTRATO, SEGUROS ING, S.A. DE C.V., ERA TENEDORA DE ING PENSIONES, S.A. DE C.V., ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. E ING ARRENDADORA, S.A. DE C.V., ENTIDADES QUE NO FORMARON PARTE DEL ACUERDO CON AXA.

COMO PARTE DE LAS ACCIONES PARA COMPLETAR LA TRANSACCIÓN DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EN JULIO DE 2008, SE LLEVÓ A CABO UNA REESTRUCTURA CORPORATIVA MEDIANTE LA CUAL LA SOCIEDAD PASÓ A SER SUBSIDIARIA DIRECTA DE CONGLOMERADO DE VALORES, S.A. DE C.V., QUIEN A SU VEZ ES SUBSIDIARIA DIRECTA DE ING INSURANCE INTERNATIONAL B.V. E INDIRECTA DE ING GROEP N.V.

2. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD SON PREPARADOS CONFORME A LOS CRITERIOS CONTABLES ESTABLECIDOS POR LA CNBV, LOS CUALES CONSIDERAN LOS LINEAMIENTOS DE LAS NIF, E INCLUYEN REGLAS PARTICULARES DE REGISTRO, VALUACIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN LOS CASOS EN QUE LAS DISPOSICIONES DE LA COMISIÓN LO SEÑALAN.

EN ALGUNOS CASOS, LOS CRITERIOS CONTABLES DE LA CNBV DIFIEREN DE LAS NIF. LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS, APLICABLES A LA SOCIEDAD, SON LAS SIGUIENTES:

I) DE CONFORMIDAD CON LAS NIF, SE DEBEN CONSOLIDAR TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS COMPAÑÍAS EN LAS QUE SE TIENE CONTROL E INFLUENCIA SIGNIFICATIVA, INCLUYENDO AQUELLAS QUE SURGEN DE ENTIDADES DE PROPÓSITO ESPECIAL; SIN EMBARGO, LOS CRITERIOS CONTABLES DE LA CNBV ESTABLECEN UN CRITERIO PARTICULAR PARA LA TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS, POR LO CUAL, SI LAS OPERACIONES REALIZADAS POR LA SOCIEDAD CUMPLEN CON DICHA REGLA NO

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

SON SUJETAS A LA CONSOLIDACIÓN.

II) LOS CRITERIOS DE LA CNBV ESTABLECEN ÚNICAMENTE EL RECONOCIMIENTO DIFERIDO DE COMISIONES POR APERTURA DE LÍNEAS DE CRÉDITO. LAS NIF ESTABLECEN QUE LAS ENTIDADES DEBEN ANALIZAR LAS COMISIONES COBRADAS, DURANTE LA VIDA DEL CRÉDITO Y QUE REPRESENTAN AJUSTES AL RENDIMIENTO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS, PARA EN SU CASO, RECONOCERLAS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DE MANERA DIFERIDA.

III) LOS CRITERIOS CONTABLES DE LA CNBV ESTABLECEN EL SUSPENDER EL REGISTRO EN RESULTADOS DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS GENERADOS A PARTIR DEL PRIMER DÍA EN QUE EL CRÉDITO ES CLASIFICADO COMO VENCIDO, RECONOCIÉNDOSE EN RESULTADOS HASTA EL MOMENTO DE SU COBRO. LAS NIF NO ESTABLECEN NORMATIVA ALGUNA AL RESPECTO.

IV) LOS CRITERIOS CONTABLES DE LA CNBV ESTABLECEN REGLAS ESPECÍFICAS DE AGRUPACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. LAS NIF REQUIEREN QUE LOS RUBROS QUE INTEGRAN LOS ACTIVOS Y PASIVOS SE PRESENTEN EN EL BALANCE GENERAL, CLASIFICADOS A CORTO Y LARGO PLAZO, ASÍ COMO LA UTILIDAD POR ACCIÓN SE PRESENTE EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

LAS POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES APLICADAS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

A) PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LAS DISPOSICIONES DE LA CNBV, RELATIVAS A LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, ESTABLECEN QUE LAS CIFRAS DEBEN PRESENTARSE EN MILES DE PESOS. CONSECUENTEMENTE, EN ALGUNOS CASOS, LOS REGISTROS CONTABLES DE LA SOCIEDAD MUESTRAN PARTIDAS CON MONTOS MENORES A LA UNIDAD (UN MIL PESOS), MOTIVO POR EL CUAL NO SE PRESENTAN MONTOS O SALDOS.

B) USO DE ESTIMACIONES

LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS REQUIERE QUE LA SOCIEDAD EFECTÚE CIERTAS ESTIMACIONES PARA DETERMINAR LA VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, CUYOS MONTOS DEFINITIVOS PUEDEN DIFERIR DE LOS ESTIMADOS A LA FECHA DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

C) RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

DURANTE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD OPERÓ EN UN ENTORNO NO INFLACIONARIO EN LOS TÉRMINOS DE LA NIF B-10, DEBIDO A QUE LA INFLACIÓN ACUMULADA DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS NO EXCEDIÓ DEL 26% (14.4% Y 11.2% AL CIERRE DE 2009 Y 2008, RESPECTIVAMENTE). CON BASE EN LO ANTERIOR, LA SOCIEDAD SUSPENDIÓ EL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN SU INFORMACIÓN FINANCIERA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2008 Y CONSECUENTEMENTE, SOLO LAS PARTIDAS NO MONETARIAS INCLUIDAS EN LOS BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007, RECONOCEN LOS EFECTOS INFLACIONARIOS HASTA ESA FECHA; TALES PARTIDAS SON: MOBILIARIO Y EQUIPO, BIENES ADJUDICADOS, CARGOS DIFERIDOS, CAPITAL SOCIAL, RESERVAS DE CAPITAL Y RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES.

DE ACUERDO CON LA NUEVA NIF B-10, EN 2008, LA SOCIEDAD RECLASIFICÓ A LOS RESULTADOS ACUMULADOS EL SALDO DE LA INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL CONTABLE QUE SE MANTENÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007.

D) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

• INTERESES Y COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN.- LOS INTERESES Y COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN SOBRE LA CARTERA DE LA SOCIEDAD, SE RECONOCEN EN RESULTADOS CONFORME SE DEVENGAN DURANTE LA VIDA DEL CRÉDITO. LA ACUMULACIÓN DE INTERESES SE SUSPENDE EN EL

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2009

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

MOMENTO EN EL QUE LOS CRÉDITOS SE TRASPASAN A CARTERA VENCIDA.

• COMISIONES POR APERTURA.- A PARTIR DEL EJERCICIO DE 2007, LAS COMISIONES COBRADAS POR APERTURA DE CRÉDITOS SE REGISTRAN COMO UN CRÉDITO DIFERIDO, EL CUAL SE AMORTIZA CONTRA LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO COMO UN INGRESO POR INTERÉS BAJO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA DURANTE LA VIDA DEL MISMO. LAS PARTIDAS DE COMISIONES DE ORIGINACIÓN SE REGISTRAN CONTRA UN CRÉDITO DIFERIDO Y SE AMORTIZAN EN LÍNEA RECTA DURANTE LA VIDA DEL CRÉDITO.

E) 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.

OTROS RECURSOS CON DISPONIBILIDAD A CORTO PLAZO INVERTIDOS CON INSTITUCIONES DE CRÉDITO, SE REGISTRAN EN INVERSIONES EN VALORES Y DEUDORES POR REPORTO, DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE LA CNBV.

F) INVERSIONES EN VALORES

CORRESPONDEN A INVERSIÓN EN INSTRUMENTOS DE DEUDA Y SU CLASIFICACIÓN, SE DETERMINA DE ACUERDO A LA INTENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL MOMENTO DE ADQUIRIRLOS.

LA SOCIEDAD ÚNICAMENTE OPERA CON TÍTULOS PARA NEGOCIAR. ESTOS VALORES ESTÁN REPRESENTADOS POR INSTRUMENTOS DE DEUDA, INVERSIONES EN MESA DE DINERO E INVERSIÓN EN FIDEICOMISO DE BURSATILIZACIÓN QUE LA SOCIEDAD ADQUIERE CON LA INTENCIÓN DE OBTENER GANANCIAS, DERIVADAS DE SUS RENDIMIENTOS. 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 INVERSIÓN EN EL FIDEICOMISO DE BURSATILIZACIÓN, FUE VALUADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, A TRAVÉS DEL CUAL SE RECONOCE LA PARTICIPACIÓN EN LA OPERACIÓN DE ESTA INVERSIÓN AL CIERRE DEL EJERCICIO, EL RESTO DE LAS INVERSIONES NO SE VALÚAN DERIVADO A QUE LA SOCIEDAD NO OBTIENE GANANCIAS O PÉRDIDAS POR LAS FLUCTUACIONES EN PRECIO, SIN EMBARGO, POR DISPOSICIÓN DE LA CNBV SE CLASIFICAN DENTRO DE ESTE RUBRO.

G) DEUDORES POR REPORTO

CORRESPONDEN A INVERSIONES EN VALORES GUBERNAMENTALES A TRAVÉS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. ESTOS VALORES ESTÁN REPRESENTADOS POR INSTRUMENTOS DE DEUDA E INVERSIONES EN MESA DE DINERO QUE LA SOCIEDAD ADQUIERE CON LA INTENCIÓN DE OBTENER GANANCIAS, DERIVADAS DE SUS RENDIMIENTOS. 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.

H) CARTERA DE CRÉDITOS

- REGISTRO CONTABLE.- LOS CRÉDITOS SE REGISTRAN COMO UN ACTIVO, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LOS ACREDITADOS DISPONEN DE LOS FONDOS. A ESTE MONTO SE LE ADICIONARÁN CUALQUIER TIPO DE INTERESES QUE CONFORME AL ESQUEMA DE PAGOS DEL CRÉDITO, SE VAYAN DEVENGANDO.

- TRASPASO A CARTERA VENCIDA.- EL SALDO INSOLUTO DE LOS CRÉDITOS SERÁ REGISTRADO COMO CARTERA VENCIDA CUANDO SUS AMORTIZACIONES NO HAYAN SIDO LIQUIDADAS EN SU TOTALIDAD EN LOS TÉRMINOS PACTADOS ORIGINALMENTE, CONSIDERANDO AL EFECTO LO SIGUIENTE:

I) SI LOS ADEUDOS SE REFIEREN A CRÉDITOS CON PAGO ÚNICO DE PRINCIPAL AL VENCIMIENTO Y CON PAGOS PERIÓDICOS DE INTERESES Y PRESENTAN 90 Ó MÁS DÍAS NATURALES DE VENCIDO EL

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

PAGO DE INTERESES RESPECTIVO, O BIEN 30 Ó MÁS DÍAS NATURALES DE VENCIDO EL PRINCIPAL;
Y,

II) SI LOS ADEUDOS CONSISTEN EN CRÉDITOS CON PAGOS PERIÓDICOS PARCIALES DE PRINCIPAL E INTERESES, INCLUYENDO LOS CRÉDITOS A LA VIVIENDA Y PRESENTAN 90 Ó MÁS DÍAS NATURALES DE VENCIDOS.

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 ORDINARIOS 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. LOS INTERESES MORATORIOS SE REGISTRAN HASTA EL MOMENTO EN QUE SON COBRADOS.

- TRASPASO A CARTERA VIGENTE.- SE REGRESARÁN A CARTERA VIGENTE, LOS CRÉDITOS VENCIDOS EN LOS QUE SE LIQUIDEN TOTALMENTE LOS SALDOS PENDIENTES DE PAGO (PRINCIPAL E INTERESES, ENTRE OTROS) O, QUE SIENDO CRÉDITOS REESTRUCTURADOS O RENOVADOS, CUMPLAN CON EL PAGO SOSTENIDO DEL CRÉDITO.

- CASTIGOS, ELIMINACIONES Y RECUPERACIONES DE CARTERA.- LA SOCIEDAD EVALÚA PERIÓDICAMENTE SI UN CRÉDITO VENCIDO DEBE PERMANECER EN EL BALANCE GENERAL, O BIEN, SER CASTIGADO. DICHO CASTIGO SE REALIZARÁ CANCELANDO EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO CONTRA LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS. CUANDO EL CRÉDITO A CASTIGAR EXCEDA EL SALDO DE SU ESTIMACIÓN ASOCIADA, ANTES DE EFECTUAR EL CASTIGO, DICHA ESTIMACIÓN SE DEBERÁ INCREMENTAR HASTA POR EL MONTO DE LA DIFERENCIA.

ADICIONALMENTE A LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, LA SOCIEDAD PODRÁ OPTAR POR ELIMINAR DE SU ACTIVO AQUELLOS CRÉDITOS VENCIDOS QUE SE ENCUENTREN RESERVADOS AL 100%, AUN Y CUANDO NO CUMPLAN CON LAS CONDICIONES PARA SER CASTIGADOS. PARA TALES EFECTOS, LA SOCIEDAD DEBERÁ CANCELAR EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO CONTRA LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS.

CUALQUIER RECUPERACIÓN DERIVADA DE OPERACIONES CREDITICIAS PREVIAMENTE CASTIGADAS O ELIMINADAS CONFORME A LOS PÁRRAFOS ANTERIORES, DEBERÁ RECONOCERSE EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

- REESTRUCTURACIONES Y RENOVACIONES DE CRÉDITO.- LAS REESTRUCTURACIONES DE CRÉDITO, CONSISTEN EN AMPLIACIONES DE GARANTÍAS QUE AMPARAN LAS DISPOSICIONES EFECTUADAS POR LOS ACREDITADOS, ASÍ COMO DE MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES ORIGINALES CONTRATADAS DE LOS CRÉDITOS EN LO QUE SE REFIERE AL ESQUEMA DE PAGOS, TASAS DE INTERÉS, PLAZO O MONEDA.

LOS CRÉDITOS REESTRUCTURADOS REGISTRADOS EN CARTERA VIGENTE NO SON TRASPASADOS A CARTERA VENCIDA, SIEMPRE Y CUANDO NO CUMPLAN CON LOS SUPUESTOS DE TRASPASO A CARTERA VENCIDA ANTES INDICADO. EN EL CASO DE LOS CRÉDITOS VENCIDOS QUE SE REESTRUCTUREN PERMANECERÁN DENTRO DE LA CARTERA VENCIDA, EN TANTO NO EXISTA EVIDENCIA DE PAGO SOSTENIDO.

LAS RENOVACIONES DE CRÉDITO SON OPERACIONES EN LAS QUE SE PRORROGA EL PLAZO DEL CRÉDITO DURANTE O AL VENCIMIENTO, O BIEN, ÉSTE SE LIQUIDA EN CUALQUIER MOMENTO CON EL FINANCIAMIENTO PROVENIENTE DE OTRO CRÉDITO CONTRATADO CON LA SOCIEDAD, EN LAS QUE SEA PARTE EL MISMO DEUDOR U OTRA PERSONA QUE POR SUS NEXOS PATRIMONIALES CONSTITUYEN RIESGOS COMUNES.

LAS RENOVACIONES EN LAS CUALES EL ACREDITADO NO HUBIERE LIQUIDADO EN TIEMPO LA TOTALIDAD DE LOS INTERESES DEVENGADOS CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS ORIGINALMENTE, Y EL 25% DEL MONTO ORIGINAL DEL CRÉDITO, SERÁN CONSIDERADOS COMO

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

VENCIDOS EN TANTO NO EXISTA EVIDENCIA DE PAGO SOSTENIDO.

- GESTIÓN CREDITICIA.- LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA SOCIEDAD, PARA EL OTORGAMIENTO, CONTROL Y RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS, ASÍ COMO LAS RELATIVAS A LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL RIESGO CREDITICIO SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN SU MANUAL DE CRÉDITOS Y SE RESUMEN COMO SIGUE:

- OTORGAMIENTO.- PARA EL OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO, ES REQUISITO INTEGRAR UN PAQUETE DE APROBACIÓN CREDITICIA, QUE INCLUYE LA INFORMACIÓN E INVESTIGACIÓN DE LOS POSIBLES ACREDITADOS Y EL DICTAMEN FINANCIERO, TÉCNICO Y JURÍDICO RESPECTIVO, CUIDANDO EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS LEGALES E INTERNOS PARA SU OTORGAMIENTO. LOS CRÉDITOS SON APROBADOS, DEPENDIENDO DE SU MONTO, POR EL COMITÉ DE CRÉDITO O POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SEGÚN SEA EL CASO. AL MOMENTO DE ESTUDIAR EL CRÉDITO, SE REVISAN LAS POLÍTICAS Y CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LA SOCIEDAD, CON RESPECTO A LA CONCENTRACIÓN DE RIESGO.

- CONTROL Y RECUPERACIÓN.- UNA VEZ APROBADOS LOS CRÉDITOS, SE VERIFICA LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA Y LA SUSCRIPCIÓN DE LOS SEGUROS ADECUADOS. POR CADA CRÉDITO EXISTE UN EXPEDIENTE CON EL ANTECEDENTE E HISTORIAL DEL CRÉDITO. LOS CRÉDITOS SON ASIGNADOS A UN GRUPO ESPECIALIZADO DE EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD, EL CUAL VIGILA EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD INTERNA Y DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LA RECUPERACIÓN, DE ACUERDO A LAS POLÍTICAS ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

- EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL RIESGO CREDITICIO.- TODOS LOS CRÉDITOS OTORGADOS ESTÁN SUSTENTADOS EN UN ESTUDIO QUE INCLUYE CRITERIOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS SOBRE LOS RIESGOS ASUMIDOS. PERIÓDICAMENTE SE REALIZA UNA CALIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS, PARA ESTABLECER LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR GARANTÍAS O CREAR RESERVAS PARA RIESGOS CREDITICIOS.

- DETERMINACIÓN DE CONCENTRACIONES DE RIESGO.

- RIESGOS DE CRÉDITO.- LA SOCIEDAD CUENTA CON UN DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS DE CRÉDITOS, EL CUAL ES RESPONSABLE DE ANALIZAR LAS SOLICITUDES DE FINANCIAMIENTO DE LOS CLIENTES, PARA SU POSTERIOR PRESENTACIÓN AL COMITÉ DE CRÉDITO CORRESPONDIENTE (INDIVIDUAL O EMPRESARIAL). LA APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS ES DE ACUERDO A LA TABLA DE FACULTADES AUTORIZADA PARA EL EFECTO. LAS PRINCIPALES POLÍTICAS QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA DETERMINAR CONCENTRACIONES DE RIESGOS DE LA CARTERA DE CRÉDITOS SE RESUMEN A CONTINUACIÓN:

TIPO DE CRÉDITO POLÍTICA APLICABLE

INDIVIDUALES - DE ACUERDO A CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO DE LA SHF.

- DE ACUERDO A POLÍTICAS ESTABLECIDAS EN EL MANUAL DE CRÉDITO INDIVIDUAL.

EMPRESARIALES - DE ACUERDO A POLÍTICAS ESTABLECIDAS EN EL MANUAL DE CRÉDITO.

- RIESGOS DE OPERACIÓN.- EL RIESGO OPERATIVO DE LA SOCIEDAD ES MONITOREADO MENSUALMENTE A TRAVÉS DEL COMITÉ DE RIESGO OPERATIVO.

- PRODUCTOS DE APOYO A DEUDORES HIPOTECARIOS

EN CUANTO A LA CARTERA INDIVIDUAL, EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO, EL DESEMPLEO Y LA REDUCCIÓN DE INGRESOS DE LOS ACREDITADOS EN MESES RECIENTES, HAN DADO COMO RESULTADO UN INCREMENTO EN LA CARTERA VENCIDA, POR LO QUE SE HAN DESARROLLADO NUEVOS PRODUCTOS ENFOCADOS A AYUDAR A LOS CLIENTES A ENFRENTAR EL PROBLEMA TEMPORAL POR EL QUE ACTUALMENTE PASAN. LOS "PRODUCTOS DE SOLUCIÓN" ESTÁN ENFOCADOS A OFRECER UN APOYO

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

TEMPORAL A LOS ACREDITADOS AJUSTANDO SU PAGO A SU CAPACIDAD ACTUAL, ESTOS PRODUCTOS FUERON DISEÑADOS A NIVEL GREMIAL Y EN COORDINACIÓN CON LA SHF.

- APOYO A DEUDORES POR REDUCCIÓN DE INGRESOS (ADRI).- PROGRAMA QUE BUSCA MITIGAR POSIBLES DETERIOROS DE LA CARTERA POR LA REDUCCIÓN EN LA CAPACIDAD DE PAGO DE UN SEGMENTO DE LOS ACREDITADOS, A TRAVÉS DE LA INSTRUMENTACIÓN DE CONVENIOS JUDICIALES QUE PERMITEN A LOS DEUDORES EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CREDITICIAS, ACCEDIENDO A DESCUENTOS O QUITAS TEMPORALES EN EL PAGO DE SUS MENSUALIDADES.

- APOYO HIPOTECARIO I (AH-1).- PRODUCTO QUE BUSCA AYUDAR AL ACREDITADO A REGULARIZAR SU SITUACIÓN CREDITICIA. LOS PAGOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SE MANTIENEN SIN CAMBIOS Y LAS MENSUALIDADES REFINANCIADAS SE INSTRUMENTAN A TRAVÉS DE PAGARÉS.

- APOYO HIPOTECARIO II (AH-2).- PRODUCTO EN EL QUE LOS ACREDITADOS FINANCIAN REDUCCIONES PARCIALES EN LOS PAGOS MENSUALES DENTRO DE LOS SIGUIENTES 36 MESES.

I) ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

LA SOCIEDAD DETERMINA LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS, APLICANDO LA METODOLOGÍA ESTABLECIDA PARA ESTE RUBRO EN LAS CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO EMITIDAS POR LA SHF, TANTO PARA CARTERA INDIVIDUAL, COMO PARA LA CARTERA COMERCIAL. ESTA METODOLOGÍA ESTABLECE FACTORES DE PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD EN LA PÉRDIDA, QUE ESTÁN ALINEADOS CON EL TIPO DE CARTERA CON EL QUE CUENTA LA SOCIEDAD.

ADICIONALMENTE, LA SOCIEDAD TOMA EN CONSIDERACIÓN EL PERFIL DE RIESGO DE SU PORTAFOLIO DE CRÉDITO, ASÍ COMO LAS RECOMENDACIONES REALIZADAS, TANTO POR INTERMEDIARIOS QUE PROVEEN DE FINANCIAMIENTO AL SECTOR, COMO POR ALGUNAS CALIFICADORAS DE RIESGO. LA SOCIEDAD HA DETERMINADO UN PORCENTAJE MÍNIMO DE ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGO DE CRÉDITO EN FUNCIÓN AL 40% DE LA CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA, POR LO QUE ESTE PORCENTAJE SE APLICA EN CASO QUE LA METODOLOGÍA MENCIONADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR RESULTE INFERIOR A ESTE FACTOR.

J) BIENES ADJUDICADOS

LOS BIENES ADJUDICADOS POR LA SOCIEDAD, CORRESPONDEN A LOS INMUEBLES QUE AMPARABAN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD.

LOS BIENES ADQUIRIDOS MEDIANTE ADJUDICACIÓN JUDICIAL, SE RECONOCEN EN LA FECHA EN QUE CAUSÓ EJECUTORIA EL AUTO APROBATORIO DEL REMATE MEDIANTE EL CUAL SE DECRETÓ LA ADJUDICACIÓN. LOS BIENES RECIBIDOS MEDIANTE DACIÓN EN PAGO SE RECONOCEN EN LA FECHA EN LA QUE SE FIRMA LA ESCRITURA DE DACIÓN O SE DA FORMALIDAD A LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL BIEN.

EL VALOR DE RECONOCIMIENTO DE LOS BIENES ADJUDICADOS O RECIBIDOS MEDIANTE DACIÓN EN PAGO, SERÁ IGUAL A SU COSTO O VALOR RAZONABLE DEDUCIDO DE LOS COSTOS Y GASTOS ESTRUCTURALMENTE INDISPENSABLES QUE SE EROGAN EN SU ADJUDICACIÓN, EL QUE SEA MENOR. EN LA FECHA EN LA QUE SE RECONOCE EL BIEN ADJUDICADO DE QUE SE TRATE, EL VALOR DEL ACTIVO QUE DIO ORIGEN A LA ADJUDICACIÓN, ASÍ COMO LA ESTIMACIÓN QUE EN SU CASO, TENGA CONSTITUIDA, SE DA DE BAJA DEL BALANCE GENERAL. AL MOMENTO DE SU VENTA LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA Y EL VALOR EN LIBROS DEL BIEN ADJUDICADO DE QUE SE TRATE, NETO DE ESTIMACIONES, SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

LOS BIENES ADJUDICADOS SE VALÚAN CONFORME SE ESTABLECE EN LOS CRITERIOS CONTABLES, DE ACUERDO AL TIPO DE BIEN DE QUE SE TRATE, REGISTRANDO EL EFECTO DE DICHA VALUACIÓN CONTRA LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD MANTIENE BIENES ADJUDICADOS CON UNA ANTIGÜEDAD SUPERIOR A TRES AÑOS.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

K) MOBILIARIO Y EQUIPO

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 LAS TASAS DE DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN ESTIPULADAS POR LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008, LAS TASAS ANUALES DE DEPRECIACIÓN UTILIZADAS FUERON: 10% PARA EL MOBILIARIO Y EQUIPO; 30% PARA EL EQUIPO DE CÓMPUTO; 25% PARA EL EQUIPO DE TRANSPORTE Y 20% PARA LOS GASTOS DE INSTALACIÓN.

L) ARRENDAMIENTOS

LA SOCIEDAD HA CELEBRADO DIVERSOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE INMUEBLES EN LOS QUE SE UBICAN ALGUNAS DE SUS SUCURSALES. LOS PLAZOS ESTIPULADOS EN ESTOS CONTRATOS FLUCTÚAN ENTRE LOS 1 Y 5 AÑOS. LAS RENTAS DEVENGADAS SE CARGAN A RESULTADOS CONFORME SE INCURREN.

M) 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.

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

N) 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.

O) 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.

P) RESERVA PARA EL PLAN DE PENSIONES, PRIMAS DE ANTIGÜEDAD BENEFICIOS POR TERMINACIÓN Y

OTROS BENEFICIOS

SE TIENE LA POLÍTICA DE OTORGAR PENSIONES DE RETIRO MEDIANTE PLANES DE PENSIONES FORMALES QUE CUBREN A TODOS SUS TRABAJADORES. LAS PENSIONES SE DETERMINAN CON BASE EN LAS COMPENSACIONES DE LOS EMPLEADOS EN SU ÚLTIMO AÑO DE TRABAJO, LOS AÑOS DE ANTIGÜEDAD EN LA SOCIEDAD Y SU EDAD AL MOMENTO DEL RETIRO.

LAS PRIMAS DE ANTIGÜEDAD QUE SE CUBREN AL PERSONAL SE DETERMINAN CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. ASIMISMO, LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE HACER CIERTOS PAGOS AL PERSONAL QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS EN CIERTAS CIRCUNSTANCIAS.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

LOS COSTOS DE PRIMAS DE ANTIGÜEDAD Y BENEFICIOS POR TERMINACIÓN, SE RECONOCEN PERIÓDICAMENTE CON BASE EN CÁLCULOS EFECTUADOS POR ACTUARIOS INDEPENDIENTES, MEDIANTE EL MÉTODO DE CRÉDITO UNITARIO PROYECTADO, UTILIZANDO HIPÓTESIS FINANCIERAS NETAS DE INFLACIÓN.

Q) PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD (PTU)

A PARTIR DEL EJERCICIO DE 2008, LA DETERMINACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES SE REALIZA CONFORME LA FRACCIÓN III, DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE. LOS GASTOS POR PTU CAUSADA, SE PRESENTAN DENTRO DEL RUBRO "GASTOS DE ADMINISTRACIÓN" EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

R) BURSATILIZACIÓN CON TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN REALIZADA DURANTE EL 2006 POR LA SOCIEDAD, SE REGISTRÓ COMO BURSATILIZACIÓN CON TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD Y POR LO TANTO SE DESINCORPORÓ DEL BALANCE GENERAL EL ACTIVO DE CRÉDITOS Y NO SE RECONOCE EL PASIVO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CORRESPONDIENTES. 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 ELIGIÓ Y SE TRANSFIRIÓ AL FIDEICOMISO, LA SOCIEDAD REALIZÓ LA CANCELACIÓN DE LA MISMA EN SU ACTIVO.

LA SOCIEDAD TIENE UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN CON EL FIDEICOMISO, EN EL CUAL ES RESPONSABLE DE ADMINISTRAR LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO A CAMBIO DE LOS HONORARIOS POR SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL MISMO CONTRATO. LA SOCIEDAD ES RESPONSABLE DEL PROCESO DE COBRANZA DE LOS CRÉDITOS Y DE ENTREGAR LA MISMA AL FIDEICOMISO, DANDO SEGUIMIENTO A AQUELLOS CRÉDITOS QUE PRESENTEN INCUMPLIMIENTO O RETRASOS PARA INICIAR LOS TRÁMITES DE RECUPERACIÓN CORRESPONDIENTES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD NO CONSOLIDÓ LA OPERACIÓN REALIZADA CONFORME A ESTA MODALIDAD, CON EL FUNDAMENTO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y CON SUSTENTO EN EL OFICIO EMITIDO POR LA COMISIÓN DE FECHA 21 DE FEBRERO DE 2008, EN EL CUAL SE MENCIONA LO SIGUIENTE: I) EL FIN ÚLTIMO DE LA REGULACIÓN VIGENTE EMITIDA POR LA COMISIÓN, APLICABLE A LOS VEHÍCULOS DE BURSATILIZACIÓN QUE CUMPLAN A CABALIDAD CON LOS REQUISITOS PARA SER CONSIDERADOS "BURSATILIZACIONES CON TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD" ES AISLAR EFECTIVAMENTE LOS DERECHOS Y RIESGOS DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS BURSATILIZADOS, INCLUSO EN CASO DE CONCURSO MERCANTIL O CUALQUIER OTRA CONTINGENCIA, COMO SE ESTABLECE EN EL CRITERIO C-1; II) EN EL MARCO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE, LAS ENTIDADES CUYO CONTROL NO SEA DETERMINABLE MEDIANTE PARTICIPACIÓN ACCIONARÍA, COMO ES EL CASO DE LOS VEHÍCULOS DE BURSATILIZACIÓN, NO SON OBJETO DE CONSOLIDACIÓN Y III) EXISTE REGULACIÓN EXPRESA REFERENTE AL OBJETO Y POR TANTO NO ES APLICABLE EL PROCESO DE SUPLETORIEDAD.

EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ES MONEX CASA DE BOLSA, S.A., MONEX GRUPO FINANCIERO.

S) IMPUESTOS A LA UTILIDAD

EL IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO EN EL AÑO, SE PRESENTA EN EL RUBRO DE OTRAS CUENTAS POR PAGAR NETO DE LOS ANTICIPOS EFECTUADOS DURANTE EL MISMO.

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2008, LA SOCIEDAD DETERMINA LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS CON BASE EN EL MÉTODO DE ACTIVOS Y PASIVOS, MENCIONADO EN LA NIF D-4, IMPUESTOS A LA UTILIDAD. BAJO ESTE MÉTODO A TODAS LA DIFERENCIAS QUE SURGEN ENTRE LOS VALORES CONTABLES Y FISCALES SE LES APLICA LA TASA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) O DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU), SEGÚN CORRESPONDA, VIGENTE A LA FECHA DEL

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

BALANCE GENERAL, O BIEN, AQUELLAS TASAS PROMULGADAS Y ESTABLECIDAS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES A ESA FECHA Y QUE ESTARÁN VIGENTES AL MOMENTO EN QUE SE ESTIMA QUE LOS ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE RECUPERARÁN O LIQUIDARÁN, RESPECTIVAMENTE.

T) UTILIDAD INTEGRAL

LA UTILIDAD INTEGRAL SE COMPONE POR EL RESULTADO NETO DEL PERÍODO, MÁS LOS EFECTOS DEL RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS Y LOS EFECTOS DE IMPUESTOS DIFERIDOS APLICADOS DIRECTAMENTE AL CAPITAL CONTABLE. LA UTILIDAD INTEGRAL DE LA SOCIEDAD ES IGUAL AL RESULTADO DEL PERÍODO, YA QUE DURANTE EL MISMO NO SE REGISTRARON PARTIDAS QUE DEBAN REFLEJARSE COMO COMPONENTES DE LA UTILIDAD INTEGRAL.

U) ACTIVOS Y PASIVOS EN UNIDAD DE INVERSIÓN (UDI)

LOS ACTIVOS Y PASIVOS DENOMINADOS EN UDI SE PRESENTAN EN EL BALANCE GENERAL AL VALOR EN PESOS DE LA UDI A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. EL VALOR DE LA UDI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 FUE DE \$ 4.340166 PESOS Y \$ 4.184316 PESOS, RESPECTIVAMENTE. EL VALOR DE LA UDI AL 26 DE MARZO DE 2010, FECHA DE EMISIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS, FUE DE \$ 4.433547 PESOS.

3. CARTERA DE CRÉDITO

A) INTEGRACIÓN DE LA CARTERA VIGENTE Y VENCIDA POR TIPO DE CRÉDITO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA CARTERA DE CRÉDITO SE INTEGRA COMO SIGUE:

2009						
	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA				
CRÉDITOS CAPITAL MENSUALIDADES (1) TOTAL			CRÉDITOS CAPITAL MENSUALIDADES (1) TOTAL			
COMERCIAL PESOS	\$ 858,403	\$ 13,149	\$ 871,552	\$ 39,269	\$ 360	\$ 39,629
VIVIENDA UDI	7,556,680	4,052	7,560,732	679,722	30,762	710,484
VIVIENDA PESOS	4,193,228	1,476	4,194,704	220,321	11,715	232,036
TOTAL CARTERA	\$ 12,608,311	\$ 18,677	\$ 12,626,988	\$ 939,312	\$ 42,837	\$ 982,149

2008						
	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA				
CRÉDITOS CAPITAL MENSUALIDADES (1) TOTAL			CRÉDITOS CAPITAL MENSUALIDADES (1) TOTAL			
COMERCIAL UDI	\$ 3,143	\$ -	\$ 3,143	\$ -	\$ -	\$ -
COMERCIAL PESOS	1,249,371	20,189	1,269,560	23,777	11,892	35,669
VIVIENDA UDI	7,425,039	13,779	7,438,818	414,224	18,216	432,440
VIVIENDA PESOS	3,998,051	9,186	4,007,237	124,765	5,492	130,257
TOTAL CARTERA	\$ 12,675,604	\$ 43,154	\$ 12,718,758	\$ 562,766	\$ 35,600	\$ 598,366

(1) EL CONCEPTO DE MENSUALIDAD LO INTEGRAN PARTIDAS DE CAPITAL, INTERÉS ORDINARIO, COMISIÓN POR COBERTURA, COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, SEGURO DE DAÑOS, ENTRE OTROS.

PARA LA COLOCACIÓN DE ESTOS CRÉDITOS, LA SOCIEDAD OBTUVO LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO CON DIFERENTES INSTITUCIONES (NOTA 13 Y 14):

CRÉDITOS CON RECURSOS DE SHF Y DEL FOVI (1)

2009	2008
- EN EL EJERCICIO 2009, 28,273 CRÉDITOS INDIVIDUALES (26,961 EN 2008), PAGADEROS MENSUALMENTE EN PLAZOS HASTA 25 AÑOS, A TASAS FIJAS TANTO PARA LOS CRÉDITOS EN PESOS Y EN UDI. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES SE INTEGRABAN POR \$ 10,468,298, CORRESPONDIENTES A CARTERA VIGENTE Y \$ 808,092 CORRESPONDIENTE A CARTERA VENCIDA (\$ 10,040,046 Y \$ 481,526, RESPECTIVAMENTE EN 2008).	\$ 11,276,390 \$ 10,521,572

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 13/ 19

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

MENSUALIDADES EXIGIBLES VIGENTES (2)	4,581	491	
MENSUALIDADES EXIGIBLES VENCIDAS (2)	37,873	21,632	
TOTAL DE CRÉDITOS CON RECURSOS DE LA SHF Y DEL FOVI	\$ 11,318,844	\$ 10,543,695	

CRÉDITOS CON OTRAS FUENTES

- EN EL EJERCICIO 2009, 1,722 CRÉDITOS INDIVIDUALES (1,758 EN 2008), PAGADEROS MENSUALMENTE EN PLAZOS HASTA DE 20 AÑOS, A TASA FIJA, PARA LOS CRÉDITOS EN PESOS Y UDI. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES SE INTEGRABAN POR \$ 1,281,610, CORRESPONDIENTES A CARTERA VIGENTE Y \$ 91,951 A CARTERA VENCIDA, (EN 2008 \$ 1,386,187 Y \$ 57,463 RESPECTIVAMENTE). TAMBIÉN SE CUENTAN CON CRÉDITOS SOLUCIÓN, 2,722 EN 2009 Y 967 EN 2008. \$ 1,373,561 \$ 1,443,650

- EN EL EJERCICIO 2009, 74 CRÉDITOS PUENTE (96 EN 2008) DENOMINADOS EN PESOS, PAGADEROS EN PLAZOS HASTA DE 2 AÑOS, CON UNA TASA DE INTERÉS, BASADA EN LA TIEE LÍDER O PROMEDIO, DEPENDIENDO DEL CRÉDITO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, LOS CRÉDITOS PUENTE SE INTEGRABAN POR \$ 858,403, CORRESPONDIENTES A CARTERA VIGENTE Y \$ 39,269, A CARTERA VENCIDA (EN 2008 \$ 1,249,371 A CARTERA VIGENTE Y \$ 23,777 A CARTERA VENCIDA). 897,672
1,273,148
2,271,233 2,716,798

MENSUALIDADES EXIGIBLES VIGENTES (2)	14,096	42,663	
MENSUALIDADES EXIGIBLES VENCIDAS (2)	4,964	13,968	
TOTAL DE CRÉDITOS OTORGADOS CON OTRAS FUENTES	2,290,293	2,773,429	
TOTAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	\$ 13,609,137	\$ 13,317,124	

(1) ALGUNOS ACREDITADOS CUENTAN CON UN SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA (SCV), EL CUAL SE EJERCE CUANDO EL ACREDITADO CAE EN CARTERA VENCIDA, ESTE SEGURO PUEDE SER DESDE EL 5% Y HASTA EL 30% DEL CRÉDITO, DEPENDIENDO DEL ENGANCHE PAGADO. ASÍ MISMO, EN LOS CRÉDITOS REALIZADOS EN UDI LA SOCIEDAD OTORGA UNA COBERTURA POR LAS VARIACIONES DE LOS VALORES DE LA MISMA, LA CUAL ES INCORPORADA EN EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO. CABE SEÑALAR QUE ESTA COBERTURA ES OTORGADA POR SHF AL ACREDITADO A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD.

(2) EL CONCEPTO DE MENSUALIDAD LO INTEGRAN PARTIDAS DE CAPITAL, INTERÉS ORDINARIO, COMISIÓN POR COBERTURA, COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, SEGURO DE DAÑOS, ENTRE OTROS.

EN 2009 Y 2008, LAS TASAS DE INTERÉS PROMEDIO FUERON DE 10.75% Y 10.70%, RESPECTIVAMENTE.

B) ANÁLISIS DE CONCENTRACIÓN DE RIESGO

- POR SECTOR ECONÓMICO.- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, EN FORMA AGREGADA, EL ANÁLISIS DE LOS PORCENTAJES DE CONCENTRACIÓN DE RIESGO POR SECTOR ECONÓMICO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN	
2009	2008
MERCADO SECTOR FORMAL	80% 75%
MERCADO NO AFILIADOS	10% 12%
MERCADO PROFESIONAL INDEPENDIENTE	10% 13%
	100% 100%

- POR REGIÓN.- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, EL ANÁLISIS DE CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO POR REGIÓN, EN FORMA AGREGADA, ES LA SIGUIENTE:

2009 2008

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 19

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

ZONA

IMPORTE	PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN	IMPORTE	PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN
NORESTE \$ 3,265,768	24%	\$ 3,195,879	24%
CENTRO 3,340,692	24%	3,232,951	24%
OCCIDENTE 2,855,621	21%	2,871,291	21%
NOROESTE 2,162,917	16%	2,100,376	16%
PACÍFICO 913,482	7%	892,577	7%
SURESTE 1,070,657	8%	1,024,050	8%
TOTAL \$ 13,609,137	100%	\$ 13,317,124	100%

C) CARTERA VENCIDA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA CARTERA VENCIDA DE ACUERDO A SU ANTIGÜEDAD SE CLASIFICA DE LA SIGUIENTE FORMA:

2009

FOVI - SHF OTRAS FUENTES						
DÍAS	CAPITAL	MENSUALIDAD (1)	TOTAL CAPITAL	MENSUALIDAD (1)	TOTAL	
DE 91 A 120	\$ 118,173	\$ 4,169	\$ 122,342	\$ 16,628	\$ 612	\$ 17,240
DE 121 A 150	84,385	2,964	87,349	6,289	216	6,505
DE 151 A 180	67,798	2,489	70,287	6,295	302	6,597
DE 181 A 360	251,098	10,680	261,778	32,362	1,636	33,998
DE 361 A 720	191,551	10,358	201,909	23,000	1,330	24,330
MÁS DE 720	95,087	7,213	102,300	7,377	508	7,885
CARTERA COMERCIAL						
DE 91 A 120	-	-	39,269	360	39,629	
TOTAL	\$ 808,092	\$ 37,873	\$ 845,965	\$ 131,220	\$ 4,964	\$ 136,184

2008

FOVI - SHF OTRAS FUENTES						
DÍAS	CAPITAL	MENSUALIDAD (1)	TOTAL CAPITAL	MENSUALIDAD (1)	TOTAL	
DE 91 A 120	\$ 86,539	\$ 3,014	\$ 89,553	\$ 16,949	\$ 511	\$ 17,460
DE 121 A 150	48,835	1,642	50,477	7,230	283	7,513
DE 151 A 180	35,025	1,182	36,207	8,779	319	9,098
DE 181 A 360	138,537	5,141	143,678	15,545	541	16,086
DE 361 A 720	117,882	6,020	123,902	8,960	422	9,382
MÁS DE 720	54,708	4,633	59,341	-	-	-
CARTERA COMERCIAL						
DE 91 A 120	-	-	23,777	11,892	35,669	
TOTAL	\$ 481,526	\$ 21,632	\$ 503,158	\$ 81,240	\$ 13,968	\$ 95,208

(1) EL CONCEPTO DE MENSUALIDAD LO INTEGRAN PARTIDAS DE CAPITAL, INTERÉS ORDINARIO, COMISIÓN POR COBERTURA, COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, SEGURO DE DAÑOS, ENTRE OTROS.

D) CARTERA REESTRUCTURADA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD TIENE CRÉDITOS QUE SE RENOVARON O REESTRUCTURARON SIGUIENDO LOS LINEAMIENTOS DE LA CNBV POR UN MONTO DE \$ 226,152 Y \$ 161,619, RESPECTIVAMENTE, LOS CUALES REPRESENTAN UN 1.66% Y 1.21% DE LA CARTERA TOTAL, RESPECTIVAMENTE Y SE INTEGRAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

2009		2008	
CRÉDITOS VIGENTES	VENCIDOS	TOTAL	CRÉDITOS VIGENTES
COMERCIALES	\$ 147,669	\$ 39,629	\$ 187,298
VIVIENDA	38,326	528	38,854
TOTAL	\$ 185,995	\$ 40,157	\$ 226,152
			\$ 125,420
			\$ 36,199
			\$ 161,619

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 15 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

E) PROGRAMAS DE APOYO A DEUDORES HIPOTECARIOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD CONTABA CON ACREDITADOS QUE SE APEGARON A PROGRAMAS DE APOYO A DEUDORES:

PROGRAMA	2009	2008
AH1	\$ 50,980	\$ 20,887
AH2	24,372	-
ADRI	245,532	-
TOTAL	\$ 320,884	\$ 20,887

F) CRÉDITOS VENCIDOS ELIMINADOS DEL ACTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD DIO DE BAJA CARTERA POR \$ 31,831 Y \$ 11,477 RESPECTIVAMENTE. EL MONTO DE RECUPERACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO REGISTRADO EN OTROS PRODUCTOS PREVIAMENTE CASTIGADA EN 2009 Y 2008, FUE DE \$ 10,118 Y \$ 9,423.

G) CESIONES DE CARTERA

EN SEPTIEMBRE DE 2006, LA SOCIEDAD REALIZÓ UNA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN DE CARTERA, CON TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD, A TRAVÉS DE UN FIDEICOMISO, EN EL QUE BANK OF NEW YORK MELLON (ANTES BANCO J.P. MORGAN), FUNGE COMO EMISOR Y FIDUCIARIO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPECTIVOS, EL CUAL SE MENCIONA A CONTINUACIÓN:

FIDEICOMISO NO. F/00361.- PROGRAMA DE CRÉDITOS INDIVIDUALES DE \$ 2,000,000 DEL CUAL SE REALIZÓ OFERTA PÚBLICA EL 22 DE SEPTIEMBRE 2006, POR 189,671,500 UDI (\$ 703,607). LOS CERTIFICADOS RESPECTIVOS, DEVENGARÁN INTERESES SOBRE SU SALDO INSOLUTO A UNA TASA DE INTERÉS BRUTA ANUAL DEL 5.00% PARA LA SERIE A Y 6.40% PARA LA SERIE B, LA CUAL SE MANTENDRÁ FIJA DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN, LA CUAL ES DE 26.05 AÑOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, EL SALDO FUE DE 135,502,318 UDI (\$ 588,103) Y 152,557,989 UDI (\$ 638,351), RESPECTIVAMENTE, CONTABA CON 1,198 CRÉDITOS EN 2009 Y 1,317 EN 2008.

EL FIDEICOMITENTE CEDIÓ AL FIDEICOMISO CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR UN MONTO DE PRINCIPAL EQUIVALENTE AL 1.5% ADICIONAL (AFORO INTERNO), EL CUAL ESTÁ REPRESENTADO POR UN TÍTULO BURSÁTIL SUBORDINADO A FAVOR DE LA SOCIEDAD.

4. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LOS MOVIMIENTOS DE LA ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS SE RESUMEN A CONTINUACIÓN:

2009	2008
SALDO AL INICIO DEL AÑO	\$ (239,348) \$ (151,016)
MÁS (MENOS):	
INCREMENTOS DE LA ESTIMACIÓN	(229,708) (122,119)
APLICACIONES	76,196 33,787
SALDO AL FINAL DEL AÑO	\$ (392,860) \$ (239,348)

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, ESTE RUBRO SE INTEGRA COMO SIGUE:

2009 2008

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 19

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (1)	\$	15,746	\$	-
FOVISSSTE E INFONAVIT		1,583		-
AXA SEGUROS, S.A. DE C.V.(2)		680		6,961
PRÉSTAMOS A EMPLEADOS		196		848
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR APLICAR		10		896
SALDO A FAVOR DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		-		38,261
OTROS DEUDORES		852		865
\$		19,067	\$	47,831

(1) CORRESPONDEN AL COBRO DEL SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA (SCV), EL CUAL SE EJERCE CUANDO EL ACREDITADO CAE EN CARTERA VENCIDA.

(2) LA OPERACIÓN CON AXA SEGUROS, S.A. DE C.V. (ANTES ING SEGUROS), SE REFIERE AL COBRO DE ING HIPOTECARIA POR VENTA A CADA UNO DE SUS CLIENTES, EL SEGURO DE VIDA Y DAÑOS.

LA ESTIMACIÓN DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR, SE CONSTITUYE POR EL IMPORTE TOTAL DEL ADEUDO A LOS 60 DÍAS NATURALES SIGUIENTES A SU REGISTRO INICIAL, SIEMPRE Y CUANDO, CORRESPONDAN A PARTIDAS PENDIENTES DE ACLARAR PROVENIENTES DE DEUDORES NO IDENTIFICADOS Y A LOS 90 DÍAS NATURALES LAS PARTIDAS RELATIVAS A DEUDORES IDENTIFICADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, LA SOCIEDAD MANTIENE SALDOS CON ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 90 DÍAS A CARGO DE LA SHF, SIN EMBARGO, NO SE CREÓ LA RESERVA CORRESPONDIENTE DEBIDO A QUE EL COBRO DE DICHAS PARTIDAS ESTÁ GARANTIZADO.

6. BIENES ADJUDICADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, EL SALDO DE LOS BIENES ADJUDICADOS LO CONFORMAN ÚNICAMENTE BIENES INMUEBLES Y SU DISTRIBUCIÓN POR REGIÓN SE CLASIFICA DE LA SIGUIENTE FORMA:

2009 2008

ZONA

IMPORTE	PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN			
IMPORTE	PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN			
NORESTE	\$ 21,885 8%	\$ 16,675 11%		
CENTRO	27,528 9%	17,543 12%		
OCCIDENTE	70,396 24%	40,423 27%		
NOROESTE	128,725 44%	58,960 40%		
PACÍFICO	28,086 10%	9,945 7%		
SURESTE	14,801 5%	4,297 3%		
TOTAL	\$ 291,421 100%	\$ 147,843 100%		

7. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, ESTE RUBRO SE INTEGRA DE LA SIGUIENTE MANERA:

2009 2008

MOBILIARIO Y EQUIPO	\$	7,235	\$	7,720
EQUIPO DE CÓMPUTO		12,035		10,578
EQUIPO DE TRANSPORTE		9,768		8,430
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(17,982)	(15,438)
MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO		11,056		11,290
GASTOS DE INSTALACIÓN		10,551		10,551
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(6,154)	(4,648)
GASTOS DE INSTALACIÓN, NETO		4,397		5,903

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: HICOAM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2009

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 17 / 19

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TOTAL DE MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO \$ 15,453 \$ 17,193

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL EJERCICIO ASCIENDE A \$ 5,412 Y \$ 4,844, RESPECTIVAMENTE.

EN LA NOTA 25 SE INCLUYE INFORMACIÓN SOBRE ACTIVOS BAJO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE Y OPERATIVO.

8. PASIVOS BURSÁTILES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD CUENTA CON LA EMISIÓN DE DEUDA A VALOR NOMINAL COMO SIGUE:

2009

FECHA DE EMISIÓN	TÍTULO	GARANTÍA	IMPORTE	MONEDA	TASA DE INTERÉS	TASA DE INTERÉS ANUAL EFECTIVA	AÑO DE AMORTIZACIÓN	PLAZO ORIGINAL EN MESES	PLAZO REMANENTE EN MESES
18 DE ABRIL DE 2008	HICOAM08	QUIROGRAFARIA	\$ 750,000	PESOS	TIEE+0.41P.P.	6.56	2011	36	16
7 DE DICIEMBRE DE 2007	HICOAM07	QUIROGRAFARIA	1,000,000	PESOS	9.05 FIJA	9.25	2017	120	97
SUBTOTAL DE PASIVOS BURSÁTILES A LARGO PLAZO			1,750,000						
INTERESES POR PAGAR			7,737						
TOTAL PASIVOS BURSÁTILES			\$ 1,757,737						

2008

FECHA DE EMISIÓN	TÍTULO	GARANTÍA	IMPORTE	MONEDA	TASA DE INTERÉS	TASA DE INTERÉS ANUAL EFECTIVA	AÑO DE AMORTIZACIÓN	PLAZO ORIGINAL EN MESES	PLAZO REMANENTE EN MESES
10 DE MARZO DE 2008	HICOAM09	QUIROGRAFARIA	\$ 115,000	PESOS	TIEE+0.15P.P.	8.55	2009	11	3
29 DE ABRIL DE 2005	HICOAM05	QUIROGRAFARIA	500,000	PESOS	TIEE+0.8P.P.	9.06	2009	48	4
SUBTOTAL DE PASIVOS BURSÁTILES A CORTO PLAZO			615,000						
INTERESES DEVENGADOS POR PAGAR			12,210						
			\$ 627,210						

LARGO PLAZO

18 DE ABRIL DE 2008	HICOAM08	QUIROGRAFARIA	\$ 750,000	PESOS	TIEE+0.41P.P.	8.76	2011	36	28
7 DE DICIEMBRE DE 2007	HICOAM07	QUIROGRAFARIA	1,000,000	PESOS	9.05 FIJA	9.25	2017	120	108
SUBTOTAL DE PASIVOS BURSÁTILES A LARGO PLAZO			1,750,000						
TOTAL PASIVOS BURSÁTILES			\$ 2,377,210						

DE CONFORMIDAD CON LOS CONTRATOS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES (CB'S), EL HICOAM 08 PAGA INTERESES A 28 DÍAS Y CAPITAL AL VENCIMIENTO, EL HICOAM 07 PAGA INTERESES DE MANERA SEMESTRAL Y CAPITAL AL VENCIMIENTO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LAS EMISIONES VIGENTES SE MUESTRAN A CONTINUACIÓN:

SERIES 2009 2008

CB'S CORTO PLAZO	\$ -	\$ 1,000,000
CB'S 07	1,000,000	1,000,000
CB'S 08	750,000	750,000
CB'S 05	-	500,000

A) OBLIGACIONES POR PTU

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 18 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

A PARTIR DEL EJERCICIO 2008, LA PTU ES CALCULADA CON BASE EN LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, LA CUAL ESTABLECE QUE EL MONTO DE PTU, NO PODRÁ EXCEDER DE UN MES DE SALARIO.

9. CAPITAL CONTABLE

A) CAPITAL SOCIAL PAGADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, EL CAPITAL SOCIAL FIJO SUSCRITO Y PAGADO ESTÁ INTEGRADO POR 28,050 ACCIONES CLASE "I" SERIE "A", 26,950 ACCIONES CLASE "I" SERIE "B" Y DE 200,000 ACCIONES CLASE "II" SERIE "A". EL CAPITAL SOCIAL ESTÁ DIVIDIDO EN ACCIONES CLASE "I" SERIES "A" Y "B" QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL MÍNIMO FIJO Y CLASE "II" SERIE "A" QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL VARIABLE, AMBAS CLASES DE ACCIONES SON ORDINARIAS, NOMINATIVAS Y CON VALOR NOMINAL DE MIL PESOS CADA UNA. LAS ACCIONES SERIE "A" SOLO PODRÁN SER SUSCRITAS POR PERSONAS QUE CALIFIQUEN COMO INVERSIÓN MEXICANA Y LAS SERIES "B" SON DE SUSCRIPCIÓN LIBRE, Y REPRESENTARÁN EL 51% Y 49% DEL CAPITAL SOCIAL, RESPECTIVAMENTE. EN NINGÚN MOMENTO PODRÁN PARTICIPAR EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE INTERPÓSITA PERSONA, GOBIERNOS O DEPENDENCIAS OFICIALES EXTRANJERAS.

B) MOVIMIENTOS DE CAPITAL

EN ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 2009, SE ACORDÓ INCREMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN SU PORCIÓN VARIABLE EN LA CANTIDAD DE \$ 125,000.

C) RESERVA LEGAL

EL RESULTADO DEL EJERCICIO ESTARÁ SUJETO A LA DISPOSICIÓN LEGAL QUE REQUIERE QUE EL 10% DE LA UTILIDAD DE CADA EJERCICIO SEA TRASPASADO A LA RESERVA LEGAL, HASTA QUE ÉSTA SEA IGUAL A LA QUINTA PARTE DEL CAPITAL SOCIAL PAGADO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, LA RESERVA LEGAL ASCIENDE A \$ 85,219 Y \$ 65,527, RESPECTIVAMENTE, IMPORTES QUE EXCEDEN DE LA QUINTA PARTE DEL CAPITAL SOCIAL PAGADO.

D) DISPONIBILIDAD DE UTILIDADES

LA LEY DEL ISR ESTABLECE QUE LOS DIVIDENDOS PROVENIENTES DE LAS UTILIDADES QUE YA HAYAN PAGADO EL ISR CORPORATIVO NO ESTARÁN SUJETOS AL PAGO DE DICHO IMPUESTO, PARA LO CUAL, LAS UTILIDADES FISCALES SE DEBERÁN CONTROLAR A TRAVÉS DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN). LA CANTIDAD DISTRIBUIDA QUE EXCEDA DEL SALDO DE LA CUFIN, ESTARÁ SUJETA AL PAGO DEL ISR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE A LA FECHA DE DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO.

DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ISR LA SOCIEDAD DEBE CONTROLAR EN UNA CUENTA DENOMINADA CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN (CUCA) LAS APORTACIONES DE CAPITAL Y LAS PRIMAS NETAS POR SUSCRIPCIONES DE ACCIONES EFECTUADAS POR LOS ACCIONISTAS, ASÍ COMO LAS REDUCCIONES DE CAPITAL QUE SE EFECTÚEN. DICHA CUENTA SE DEBERÁ ACTUALIZAR CON LA INFLACIÓN INCURRIDA EN MÉXICO DESDE LA FECHA DE LAS APORTACIONES Y HASTA AQUELLAS EN LA QUE SE LLEVE A CABO UNA REDUCCIÓN DE CAPITAL.

E) REQUERIMIENTOS DE CAPITALIZACIÓN

DE ACUERDO A LAS REGLAS GENERALES QUE ESTABLECEN EL RÉGIMEN DE CAPITALIZACIÓN AL QUE SE SUJETARÁN LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, EL CAPITAL MÍNIMO FIJO PAGADO CON EL QUE DEBE OPERAR LA SOCIEDAD ES DE \$ 45,572 (PARA EL AÑO DE 2008 DE \$ 43,935). AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, EL CAPITAL FIJO HISTÓRICO

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 19 / 19

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

DE LA SOCIEDAD ASCIENDE A \$ 255,000 Y \$ 130,000, RESPECTIVAMENTE.

10. UTILIDAD POR ACCIÓN

LA UTILIDAD PONDERADA POR ACCIÓN CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008, SE DETERMINÓ COMO SIGUE:

2009	2008
UTILIDAD SEGÚN ESTADO DE RESULTADOS	\$ 52,167 \$ 196,920
PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	139,247 130,000
UTILIDAD POR ACCIÓN (PESOS)	\$ 375 \$ 1,515

11. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

EL IETU DEL PERÍODO SE CALCULA APLICANDO LA TASA DEL 17% (16.5% PARA 2008 Y 17.5% PARA 2010) A UNA UTILIDAD CALCULADA CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO; DICHA UTILIDAD ES DETERMINADA A TRAVÉS DE DISMINUIR DE LA TOTALIDAD DE LOS INGRESOS PERCIBIDOS POR LAS ACTIVIDADES GRAVADAS, LAS DEDUCCIONES AUTORIZADAS, SÓLO CUANDO ÉSTE EXCEDA AL ISR A CARGO. DEL RESULTADO ANTERIOR SE DISMINUYE LOS LLAMADOS CRÉDITOS DE IETU, SEGÚN LO ESTABLEZCA LA LEGISLACIÓN VIGENTE. LA SOCIEDAD CON BASE EN SUS PROYECCIONES FINANCIERAS Y FISCALES, ESTIMA QUE EN EL FUTURO ESENCIALMENTE CONTINUARÁ PAGANDO ISR, POR LO QUE NO ESPERA QUE EL IETU IMPACTE SU SITUACIÓN FINANCIERA.

EN EL EJERCICIO 2009 Y 2008, LA SOCIEDAD GENERÓ UNA UTILIDAD FISCAL DE \$ 262,823 Y \$ 281,116, LO QUE LE CORRESPONDIÓ UN IMPUESTO DE \$ 72,630 Y \$ 69,227, RESPECTIVAMENTE. EL RESULTADO FISCAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2009, SERÁ DICTAMINADO PARA EFECTOS FISCALES EN FECHA POSTERIOR, POR LO TANTO EL IMPUESTO QUE SE PRESENTA EN EL CUADRO ANTERIOR PUEDE SUFRIR ALGUNAS MODIFICACIONES, SIN EMBARGO, LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD ESTIMA QUE ÉSTAS NO SERÁN MATERIALES.

LA SOCIEDAD ACUMULA Y/O DEDUCE EL RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO SEGÚN CORRESPONDA, DERIVADO A QUE ÉSTE NO CUENTA CON PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA Y A QUE NO CUENTA CON REGISTRO ALGUNO PARA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FISCALES.

12. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES FISCALES PARA REALIZAR REVISIONES A LOS EJERCICIOS FISCALES, SE EXTINGUEN EN EL PLAZO DE CINCO AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AQUÉL EN QUE, ENTRE OTROS, SE PRESENTÓ LA DECLARACIÓN ANUAL DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE. ESTE PLAZO PUEDE SUSPENDERSE CUANDO SE EJERZAN LAS FACULTADES DE COMPROBACIÓN DE LAS AUTORIDADES FISCALES. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA ESTÁ PRACTICANDO UNA REVISIÓN AL EJERCICIO FISCAL DE 2004. LA ADMINISTRACIÓN DESCONOCE EL EFECTO QUE PUDIERA TENER DICHA REVISIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **HICOAM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2009**

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., A 21 DE ABRIL DE 2010

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 MIRELES
DIRECTOR DE FINANZAS Y RIESGO