



ING Hipotecaria, S.A. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Batallón de San Patricio 111 P. B. Secc. "A"
Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, N. L. C. P. 66269

"Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el año terminado el 31 de diciembre de 2010"

Características de los títulos en circulación, mismos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores:

Clave de Pizarra	HICOAM 07	HICOAM 08
Monto de la colocación ^{1/}	\$1,000,000	\$750,000
Fecha de emisión	7-Dic-07	18-Abr-08
Fecha de vencimiento	23-Nov-17	15-Abr-2011
Plazo	10 años	3 años
Tasa de interés	M10+	TIIE + 0.41
Período de pago de intereses	Semestral	Mensual
Garantía	Quirografía	Quirografía
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Depositario	S.D. INDEVAL	S.D. INDEVAL
Calificación Fitch Ratings	AA+(mex)	AA+(mex)
Calificación S&P	mxA	mxA

Miles de pesos.

Lugar y forma de pago de principal e intereses: El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en el domicilio de S. D. INDEVAL ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, México, D.F., México, a través del Representante Común mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes.

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo segundo transitorio, fracción LXXII y el artículo 160 de la Ley de Impuesto sobre la Renta vigente, y para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la emisión.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

ÍNDICE

1. Información General	
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	4
b) Resumen Ejecutivo.....	6
c) Factores de Riesgo.....	9
d) Otros Valores.....	13
e) Documentos de carácter público.....	13
f) Fuentes de información externa y declaraciones de expertos.....	14
2. La Emisora	
a) Historia y Desarrollo de la Emisora.....	14
b) Descripción del Negocio	
i. Actividad Principal.....	18
ii. Canales de Distribución.....	26
iii. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.....	28
iv. Principales Clientes.....	29
v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	29
vi. Recursos Humanos.....	33
vii. Desempeño Ambiental.....	34
viii. Información del Mercado.....	34
ix. Estructura Corporativa.....	41
x. Descripción de los principales Activos.....	41
xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	45
3. Información Financiera	
a) Información Financiera Seleccionada.....	46
b) Información Financiera por línea de negocio, zona geográfica.....	47
c) Informe de créditos relevantes.....	48
d) Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.....	48
i. Resultados de la Operación.....	49
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	51
iii. Control Interno.....	54
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	59
4. Administración	
a) Auditores Externos.....	59
b) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses.....	59
c) Administración y accionistas.....	60
5. Personas Responsables.....	63
6. Anexos.....	66

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Informe. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Informe deberá entenderse como no autorizada por ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, e ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero”.

1) Información General

a) Glosario de Términos y definiciones

Todos los términos definidos en este Informe en forma singular se entenderán con el mismo significado al usarse en plural y viceversa.

AMFE	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A.C.
AHM	Asociación Hipotecaria Mexicana.
Apoyo INFONAVIT	Programa de adquisición de vivienda dirigido a trabajadores con ingresos superiores a 6 SMGVDF, que hayan cotizado por lo menos tres años en el INFONAVIT, que no cuenten con un crédito del INFONAVIT y que tengan una relación laboral vigente.
AXA	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Banxico	Banco de México.
BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Cartera Vencida	Cuentas por cobrar con atraso superior a los 90 días a partir de la fecha de vencimiento del primer pago.
Certificados Bursátiles	Títulos de crédito emitidos al amparo del Programa.
Circular Única	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas el día 19 de marzo de 2003, en el DOF.
Cofinanciamiento	Esquema de financiamiento en el cual se aprovecha el apoyo de dos o más organismos o instituciones para alcanzar una cantidad específica necesaria para hacer una inversión.
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Compañía	ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda.
CONDUSEF	Comisión Nacional para la protección y defensa de los usuarios financieros.
Consejeros	Se refiere a los miembros del consejo de administración de la Emisora.
Consejo de Administración	Se refiere al consejo de administración de la Emisora.
DOF	Diario Oficial de la Federación.
Emisión	Cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
Emisora	ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Estados Unidos	Estados Unidos de América.
Dólares	Dólares de los Estados Unidos. Unidad monetaria de los Estados Unidos.
Fiduciario	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, antes Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, JP Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria.
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
Grupo	Promotores de vivienda que pertenecen a un mismo grupo de accionistas y/o asociados que constituyen un interés común.
IETU	Impuesto empresarial a tasa única.
INDEVAL	S.D. INDEVAL, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores.
ING Group	Internationale Nederlanden Group.
ING Hipotecaria	ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
ING México	ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor. Indicador derivado de un análisis estadístico, publicado quincenalmente por BANXICO que expresa las variaciones en los costos promedios de una canasta de productos seleccionada y que sirve como referencia para medir los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
Instituciones	Organismo que desempeña una función de interés público.

Intermediario Colocador	ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.
ISR	Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Impuesto al Valor Agregado.
LIC	Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LIVA	Ley Impuesto al Valor Agregado.
LMV	Ley del Mercado de Valores.
Mancera México	Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global. Estados Unidos Mexicanos.
NIF	Normas de Información Financiera.
Organismos Persona	Entidad pública o privada que se ocupa de funciones de interés general. Es cualquier persona física, asociación, sociedad, fideicomiso, coinversión, persona moral, autoridad gubernamental o entidad de cualquier naturaleza.
PIB	Producto Interno Bruto.
Productos de Solución	Serie de productos propuestos por ING con la finalidad de mitigar el deterioro de la cartera vencida, estos apoyan principalmente a acreditados con problemas de liquidez para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones crediticias y son: Apoyo Hipotecario, ADRI (Apoyo a Deudores con Reducción de Ingresos), Reestructura de UDIS a UDIS (Ampliación de Plazo), Reestructura de Pesos a Pesos (Ampliación de Plazo) y Reestructura de UDIS a Pesos.
Programa PROFIVI	El programa de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Informe. Programa Financiero de Vivienda de SHF.
Programa Sectorial de Vivienda 2007-2012	Parte del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 que contiene los compromisos y lineamientos del gobierno federal expresados en objetivos claros y estrategias concretas, cuya misión es generar las condiciones para que los mexicanos puedan consolidar sus activos en patrimonio y en capital vivo al contar con seguridad en la tenencia jurídica de su patrimonio.
Promotor PROSAVI	Desarrollador o constructor de vivienda. Programa Especial de Apoyo y Subsidios a la Vivienda de SHF.
Pesos	Pesos Mexicanos. Unidad monetaria de México.
Reglas	Reglas generales a que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito publicadas en el DOF el 14 de junio de 1993.
Reporte/ Reporte anual	El presente documento.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
República Mexicana	Estados Unidos Mexicanos.
RNV	Registro Nacional de Valores.
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Seguro de Crédito a la vivienda	Cobertura proporcionada por SHF a cambio de una prima. Esta cobertura asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro.
Seguros ING	Seguros ING, S.A. de C.V., actualmente AXA Seguros, S.A. de C.V.
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
SMGVDF	Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal según sea determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos aplicado a 30.4 días.
SOFOL / S.F.O.L.	Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
SOFOM / S.F.O.M.	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple
SOFTEC	Softec, S.C., consultoría en proyectos inmobiliarios.

Subsidiaria	Con respecto a cualquier Persona significa (1) cualquier sociedad, asociación y en general cualquier entidad mercantil en la cual aquella Persona y/o una o más de sus Subsidiarias tiene una participación de más 50% del capital social en circulación o de los derechos de voto o; (2) cualquier asociación o coinversión en la que más de un 50% de la participación en el capital o en las utilidades sea propiedad de dicha Persona y/o una o más de sus Subsidiarias (en tanto dicha asociación o coinversión no se encuentre facultada para tomar decisiones en la marcha ordinaria de los negocios sin necesidad de la aprobación previa de dicha Persona o de una o más de sus Subsidiarias) o, (3) cualquier sociedad, asociación, coinversión u otro tipo de entidad mercantil en las que los valores o cualquier otro tipo de participación con la que se ejerzan los derechos de voto para elegir a la mayoría de los miembros del consejo de administración o a las personas u órgano que realice funciones similares, sean propiedad de dicha Persona.
Suplemento	Cada uno de los suplementos informativos del presente Informe junto con sus anexos.
Tasa Real	Tasa nominal menos la inflación.
UCR	Unidad de Crédito Residencial. Unidad de negocio que atiende el mercado de vivienda Residencial.
UDIS	Unidades de Inversión. Unidades de cuenta utilizadas para neutralizar el impacto de la inflación en operaciones financieras y comerciales. Su valor es constante y su precio se ajusta diariamente de conformidad al INPC.
VSMGVDF	Veces el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal.

b) Resumen ejecutivo

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte, incluyendo los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2010, las notas correspondientes y los Suplementos de cada emisión antes de tomar una decisión de inversión.

La actividad principal de ING Hipotecaria consiste en el otorgamiento de créditos para la adquisición, desarrollo, construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes inmuebles. Desde el inicio de sus operaciones, la Emisora ha seguido una estrategia de mercado con estándares de operación y políticas de financiamiento adecuadas a los riesgos propios del sector y a los lineamientos de carácter prudencial establecidos internamente para el manejo de riesgos, así como por las autoridades mexicanas correspondientes.

De acuerdo a las actividades mencionadas, la principal fuente de ingresos de ING Hipotecaria proviene de los intereses y las comisiones cobradas al acreditado por la originación y administración del crédito, tanto en los créditos individuales como en los créditos para la construcción.

El ejercicio 2010, representó para ING Hipotecaria un período de ajuste y estabilización debido a la recesión de la economía mundial que afectó severamente a la economía mexicana durante el ejercicio de 2009, a pesar de que el entorno económico internacional apuntó a una recuperación de la economía mundial en 2010, la perspectiva fue mucho menor a la esperada.

El ejercicio 2010, fue un período de recuperación para México el cual ha sido desigual entre sectores, ya que el impulso de la economía ha provenido de la demanda externa, en tanto la interna, se recupera con lentitud. La debilidad de este componente tiene su explicación en la evolución del ingreso, que depende tanto del empleo como del salario real. El primero si bien alcanzó a mediados del 2010, los niveles previos a la crisis, la recuperación se ha dado sobre todo en actividades de baja calificación, en lo que toca al salario, aunque en términos nominales se ha mantenido al alza, el incremento ha estado por debajo de la inflación; es decir, en términos reales, el salario se ha mantenido estancado, el otro componente que contribuyó a la expansión del consumo en años previos fue el crédito bancario; sin embargo, la recesión de 2009, redujo la demanda de este tipo de financiamiento y su recuperación en 2010 ha sido gradual.

Se mantuvieron esfuerzos orientados a la cobranza para contener el incremento de cartera vencida, particularmente en los productos de crédito individual y al mismo tiempo, se observaron medidas para disminuir la participación en el crédito puente y un adecuado monitoreo y control de riesgo de crédito, riesgo de mercado y riesgo operativo. Asimismo, se implementaron Productos de Solución en conjunción con SHF, con el fin de mitigar la cartera vencida. Adicionalmente a esto, se optó por reforzar el área de Cobranza y Control de Procesos de la Emisora para controlar de manera más efectiva los niveles de cartera vencida.

La participación de mercado en Cartera Total (en relación con el Sector de Intermediarios Hipotecarios AMFE) fue de 10% al cierre del ejercicio 2010, 9.9% en el 2009 y de 9.2% en 2008. Es importante señalar que en el período se mantuvo la competencia en el Sector Hipotecario, en el que participaron más de 20 entidades especializadas en el otorgamiento de crédito hipotecario. Asimismo, se vio la salida de algunos participantes del mercado debido, principalmente, a los golpes de liquidez que produjo la crisis financiera.

Durante el ejercicio 2010, ING redujo la Cartera Total en un 0.4% respecto del año anterior, cerrando el 2010 con un monto de \$13 millones de pesos. Al cierre del ejercicio 2010, la emisora contaba con 75 créditos puente y este tuvo una disminución natural de saldo por el paso del tiempo en la vida de los créditos respecto del año anterior, pasando de \$911 a \$769 millones de pesos. Los créditos individuales al cierre del ejercicio 2010, mostraron un incremento respecto al año anterior, pasando de \$12,689 a \$12,782 millones de pesos.

Como una muestra de la continuidad y compromiso con el sector en el que participa, en diciembre 2010, se reforzó la posición del capital de ING-Hipotecaria con un incremento de \$130 millones de pesos, a fin de mantener niveles adecuados para la operación y frente a los organismos reguladores, instituciones calificadoras y entidades financieras proveedoras de fondeo, cabe mencionar por tanto que ING cumple con el índice de capitalización requerido por SHF.

ING Hipotecaria ha cumplido con los índices de capitalización establecidos por SHF, siendo de 11.40% para el cierre de 2008, 13.74% para el cierre de 2009 y de 16.55% para el cierre de 2010.

Buscando adecuar la posición de reservas a los cambios en la normativa de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que exige generar un 5% adicional de reserva sobre la cartera vencida, con base al modelo de estimación, la estimación preventiva para riesgos crediticios aumentó en un 35% registrándose en \$529 millones de pesos, lo que representa un índice de cobertura del 48% de la cartera vencida, eso es 8% más que el año anterior.

Standard & Poor's disminuyó la calificación para riesgo crediticio en Largo Plazo a "mx A" y en Corto Plazo a "mx A-1". ING Hipotecaria, así como todas las compañías en el ramo, se ha visto afectadas por la presente crisis, sin embargo la calificadora señaló que dentro de su perspectiva, ING Hipotecaria mantiene un rendimiento positivo respecto de las demás compañías hipotecarias basado en la administración conservadora que mantiene, así como la flexibilidad financiera que recibe como miembro del grupo ING.

A diciembre 2010, la Hipotecaria operaba con 6 oficinas regionales: Noreste, Pacífico, Noroeste, Occidente, Centro y Sureste, donde se distribuyen 17 oficinas de servicio.

Capitalizando las ventajas de pertenecer a una organización global especializada en servicios financieros, se aprovechan experiencias en administración de riesgo de crédito, de riesgo de mercado y operaciones, lo que nos ha permitido mantener un adecuado balance entre la toma de riesgos, los objetivos de rentabilidad a corto plazo y los objetivos de creación de valor a largo plazo.

Debido a la crisis ING Hipotecaria ha tenido una disminución importante en su resultado neto de los últimos 3 ejercicios contables. Para el cierre de 2008, el resultado registró \$197 millones de pesos, \$52 millones de pesos para el cierre de 2009 y \$4 millones de pesos el cierre de 2010.

Principales productos de ING Hipotecaria:

I. Crédito individual

Es un crédito con garantía hipotecaria otorgado a personas físicas para la adquisición de vivienda desde interés social hasta residencial. Los créditos tienen un pago mensual de interés y de capital en pesos pudiéndose efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito, reduciendo el plazo y pagando menos intereses. Los créditos individuales que se ofrecen son:

- Crédito SHF. Tasa fija en UDIs.
- Crédito SHF. Tasa fija en Pesos.
- ING Residencial. Tasa fija en Pesos
- COFINAVIT: Cofinanciamiento SHF/INFONAVIT
- COFINAVIT AG: Cofinanciamiento SHF/INFONAVIT
- Cofinanciamiento SHF/FOVISSSTE

II. Crédito puente

El crédito puente es un producto para financiar la construcción de desarrollos habitacionales, del cual se derivan otros productos como financiamiento a la urbanización e infraestructura básica de terrenos destinados a la construcción de vivienda. El proceso de originación de créditos puente dentro de ING Hipotecaria está apegado al Manual de Políticas y Procedimientos de Crédito y Riesgo según el proceso de Otorgamiento y Operación de créditos puente.

ING Hipotecaria otorga créditos puente para constructores o promotores de vivienda de interés social, medio y residencial dependiendo de las condiciones de financieras de fondeo y de los factores locales de ubicación del proyecto. El pago o amortización del crédito puente puede ser por medio de individualización o bien por abono programado a capital.

Resumen de Información financiera seleccionada

Al 31 de diciembre de 2010, del activo total de ING Hipotecaria el 89% estaba conformado por la cartera neta, el 6% representado por el efectivo, inversiones en valores y reporto, y así como el resto de los activos representan el 5% del total.

Al 31 de diciembre de 2008, la utilidad neta fue de \$197 millones de pesos y \$52 millones de pesos para diciembre de 2009, registrándose una disminución de un 74%. Para diciembre de 2010, disminuyó nuevamente en un 92% con respecto al ejercicio anterior, con \$4 millones de pesos. La información financiera que se presenta a continuación fue seleccionada de los estados financieros de la Emisora preparados al 31 de diciembre de 2010.

Estado de resultados dictaminado

Miles de pesos al 31 de diciembre de 2010

Concepto	2008	2009	2010
Ingresos por intereses	1,398,979	1,472,967	1,430,488
Gastos por interés	931,652	1,098,209	1,069,732
Margen financiero	467,327	374,758	360,756
Estimación preventiva para riesgos crediticios	122,119	229,708	234,361
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	345,208	145,050	126,395
Comisiones totales	23,992	38,768	29,375
Ingresos totales de la operación	369,200	183,818	155,770
Gastos de administración	201,113	219,262	225,271
Resultado de la operación	168,087	(35,444)	(69,501)
Otros productos, neto	107,223	115,223	78,325
Resultado antes de impuesto a la utilidad	275,310	79,779	8,824
Impuestos a la utilidad causados	69,227	72,630	-
Impuestos a la utilidad diferidos	9,163	(45,018)	4,450
Resultado neto	196,920	52,167	4,374

Balance general dictaminado

Miles de pesos al 31 de diciembre de 2010

Concepto	2008	2009	2010
Activo			
Disponibilidades	13,658	13,350	24,504
Inversiones en valores y deudores por reporto	703,783	587,094	862,499
Cartera de crédito neta	13,077,776	13,216,277	13,022,291
Otras cuentas por cobrar (neto)	47,831	19,067	86,645
Bienes adjudicados	147,843	291,421	516,511
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	17,193	15,453	13,535
Impuestos diferidos	73,084	118,102	113,652
Otros activos, cargos diferidos	4,935	6,081	1,264
Activo total	14,086,103	14,266,845	14,640,901
Pasivo			
Pasivos bursátiles	2,377,210	1,757,737	1,758,425
Préstamos bancarios y de otros organismos	10,560,854	11,212,010	11,471,532
ISR y PTU por pagar	4,768	5,406	-
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	151,449	122,703	107,581
Pasivo total	13,094,281	13,097,856	13,337,538
Capital contable			
Capital social	209,924	334,924	464,924
Reserva de capital	65,527	85,219	90,436
Utilidades retenidas	519,451	696,679	743,629
Utilidad o pérdida (neta)	196,920	52,167	4,374
Capital contable	991,822	1,168,989	1,303,363
Pasivo total + capital contable	14,086,103	14,266,845	14,640,901

La Cartera de Crédito Neta al 31 de diciembre de 2010, registró un ajuste marginal del 1.5% respecto al 31 de diciembre de 2009 y un ajuste del 0.4% respecto del 2008, pasando de \$13,077 millones a \$13,216 millones en el 2009, y cerrando en \$13,022 millones de pesos al 2010. Durante este período se registró un incremento en las operaciones de cartera, teniendo un total de 32,717 de créditos Individuales en diciembre de 2009 y 33,820 en diciembre de 2010.

c) Factores de riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación, antes de tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles.

Los factores de riesgo mencionados en este capítulo son enunciativos. Riesgos adicionales que la Emisora desconoce o que en la actualidad no considera relevantes también podrían afectar sus operaciones.

Riesgos relacionados con operaciones

Incumplimiento por parte de los acreditados

A pesar de que los créditos otorgados por la Emisora son desembolsados después de haber realizado análisis de riesgo y crédito específicos para cada acreditado en particular, no podemos asegurar que posteriormente al otorgamiento de cada crédito, las condiciones del acreditado o de la situación económica, social y/o política de México se mantengan en condiciones favorables para el desarrollo del mercado inmobiliario.

En caso de que ocurra un cambio significativo en las condiciones del acreditado o en la situación en México, la capacidad de pago de los acreditados podría reducirse y la cartera vencida de la Emisora podría incrementarse de manera tal que afecte negativamente su liquidez, condición financiera y/o resultados operativos.

Créditos individuales

Los créditos individuales que otorga la Emisora para la adquisición de vivienda conllevan riesgos inherentes debido a que su cumplimiento depende de que el acreditado mantenga su fuente de ingreso y su poder adquisitivo. La Emisora no puede asegurar que dichos créditos sean pagados y que sean pagados conforme a sus términos, en cuyo caso la liquidez de la Emisora podría verse afectada negativamente.

Riesgo de créditos puente

Los créditos puente que otorga la Emisora a Promotores, conllevan riesgos inherentes debido a que su cumplimiento depende de que el desarrollo inmobiliario que está siendo financiado sea terminado y que sea adquirido por clientes que cuenten con acceso a créditos hipotecarios individuales, a fin de proveer de recursos al Promotor para pagarlos. La Emisora no puede asegurar que dichos créditos sean pagados conforme a sus términos, en cuyo caso la liquidez de la Emisora podría verse afectada negativamente.

Suspensión del financiamiento y del seguro de crédito a la vivienda de SHF

Conforme a las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por la SHF, a fin de recibir financiamiento u obtener el Seguro de Crédito a la Vivienda por parte de la SHF, entre otros requisitos, las SOFOLES/SOFOMES deben ser calificadas anualmente por al menos una institución calificadora de prestigio internacional que evaluará la eficiencia en la originación y administración de cartera para la adquisición y construcción de vivienda así como su solvencia corporativa. Las SOFOLES/SOFOMES podrán obtener financiamiento y el Seguro de Crédito a la Vivienda de la SHF si obtienen por lo menos una calificación de “Superior”, “Promedio Alto” o “Promedio” como administradores de crédito y de “**BBB-**” en solvencia.

La SHF establece también que para poder recibir apoyo por su parte, será condición necesaria más no suficiente contar con un Índice de Capitalización (ICAP) no menor al 8%. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato que se indica en el Anexo 10 de las condiciones generales de financiamiento emitidas por la SHF, a fin de recibir financiamiento.

Mejores condiciones de crédito por parte de competidores

La competencia entre las SOFOLES/SOFOMES hipotecarias se enfoca principalmente en precio y servicio, lo que propicia la adopción de políticas y estrategias de operación más agresivas.

Por otro lado, la banca comercial y otros intermediarios financieros compiten directamente con las SOFOLES/SOFOMES en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

La intensificación de la competencia en el sector de créditos hipotecarios podría afectar la capacidad de ING Hipotecaria de generar un nuevo negocio, lo que podría resultar en que la liquidez, condición financiera y/o resultados operativos de la Emisora se vean afectados negativamente.

Ciclicidad del negocio

Existe ciclicidad económica y política en el sector inmobiliario de interés social, que depende directamente de la estabilidad de las condiciones macroeconómicas del país. Una de las condiciones con mayor impacto es la estabilidad del peso frente a otras monedas; específicamente, devaluación del Peso, podría derivar en una mayor cautela por parte del consumidor respecto de la obtención de crédito para vivienda. Lo anterior, se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de desarrolladores inmobiliarios acreditados con recursos de ING Hipotecaria, tanto en cantidad, como en número de clientes activos.

Dependencia de SHF

Un porcentaje significativo de los créditos hipotecarios otorgados por todas las SOFOLES Hipotecarias son fondeados con recursos provenientes de la SHF.

Derivado de la crisis hipotecaria en Estados Unidos y su afectación en el mercado de vivienda en México, la SHF ha continuado otorgando líneas de financiamiento a las SOFOLES/SOFOMES hipotecarias, con la intención de evitar el estancamiento del mercado hipotecario en México. A pesar de lo anterior, las instituciones hipotecarias deben darse a la tarea de buscar nuevas fuentes de financiamiento para mantener un nivel de liquidez que les permita seguir otorgando créditos.

Dependencia del INFONAVIT

ING Hipotecaria cuenta con algunos créditos puente en los que la salida comercial de las viviendas se realiza a través de créditos otorgados por el INFONAVIT. Debido a que la oferta de este tipo de viviendas en ocasiones puede exceder a los recursos disponibles del INFONAVIT, el desplazamiento de las mismas puede ser más lento de lo esperado; sin embargo, la Emisora ha implementado el esquema de cofinanciamiento para desplazarlas de manera más adecuada.

Prolongación del procedimiento judicial de ejecución

Los procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias suelen tomar períodos significativamente largos y la garantía de cumplimiento de pago oportuno otorgada por la SHF, depende de la eficiencia de la SOFOL correspondiente en la administración de los créditos. Los retrasos o impedimentos para ejecutar garantías hipotecarias, o bien, para hacer efectivo el Seguro de Crédito a la Vivienda de la SHF podrían afectar negativamente la capacidad de pago de la Emisora.

Riesgo por existir pocos desarrolladores o promotores de vivienda

No podemos asegurar que ING Hipotecaria continúe ampliando su base de clientes, lo que podría resultar en una mayor concentración de riesgo en caso de que sean pocos los Promotores con los que tengamos relaciones comerciales, o bien, se podría dificultar el otorgamiento de crédito a los mismos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

ING Hipotecaria 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 Emisora.

Adicionalmente, ING Hipotecaria 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. Durante el ejercicio 2010, y con base en la normativa aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto limitado, la Sociedad generó una reserva adicional del 5% sobre la cartera vencida, con base en su modelo de estimación.

Revocación de la autorización

Conforme a las Reglas, algunos de los supuestos bajo los cuales la SHCP podría revocar la autorización otorgada a la Emisora para operar como SOFOL son los siguientes (i) si la Emisora no cuenta con el capital mínimo establecido en las Reglas, (ii) si la Emisora realiza operaciones que le estén prohibidas, (iii) si las operaciones de la Emisora no se ajustan a lo previsto en las leyes y disposiciones aplicables para este tipo de sociedades, o (iv) si la Emisora no cumple con los requerimientos de la CNBV en cuanto a la forma de realización de sus operaciones. En caso de que la autorización de ING Hipotecaria sea revocada, la Emisora se vería imposibilitada para seguir originando nuevos negocios, lo cual afectaría negativamente su liquidez, condición financiera y/o resultados operativos.

Disponibilidad de recursos

La Emisora prevé que sus recursos actuales de capital, líneas bancarias diversas y los derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles, así como el financiamiento otorgado por la Banca de Desarrollo, le permitirán mantener sus operaciones actuales. No obstante, no podemos asegurar que en caso de requerir recursos adicionales la Emisora tenga acceso a financiamiento en términos y condiciones favorables, en función de las circunstancias que prevalezcan en ese momento, lo cual podría afectar negativamente la operación y/o liquidez de la Emisora.

Dependencia de personal clave

El resultado de la operación de la Emisora se ha debido en parte a las políticas y medidas adoptadas por su Consejo de Administración, Consejeros y principales funcionarios. En caso de que la conformación del Consejo de Administración sea modificada o los principales funcionarios sean sustituidos, las políticas y acciones que adopte la Emisora podrían variar, lo cual podría afectar la operación de la Emisora y por lo tanto sus resultados.

Recursos humanos

La operación de la Emisora depende en parte de retener a su personal capacitado. A la fecha la Emisora ha podido dar capacitación y mantener un número adecuado de personal; sin embargo, si la Emisora se encontrara imposibilitada para dar la capacitación necesaria o retener el número adecuado de personal para su operación, ésta podría verse afectada.

Requerimientos mínimos de capital

Conforme a la reglamentación aplicable, la Emisora debe mantener ciertos niveles de capitalización. A la fecha, la Emisora cumple con los niveles de capitalización exigidos; sin embargo, la Emisora no puede asegurar que en el futuro en caso de un aumento en el nivel de capitalización requerido, los accionistas de la Emisora estén dispuestos a hacer aportaciones adicionales o permitir que terceras personas hagan dichas aportaciones, ni que la Emisora pueda obtenerlas de terceras personas. Lo anterior podría traer como consecuencia la revocación de la autorización de la Emisora para operar como SOFOL.

Riesgos relacionados con los certificados bursátiles

Prelación en caso de quiebra

En términos de la Ley de Concursos Mercantiles, los Certificados Bursátiles serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de condiciones respecto de todas las demás obligaciones quirografarias de la Emisora, siendo preferente el pago de créditos fiscales, algunas obligaciones laborales y otras obligaciones de acreedores privilegiados. Conforme a dicha ley, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses ya sea que estén denominados en Pesos o en UDIS. En caso de que los Certificados Bursátiles estén denominados en Pesos, podrán ser convertidos a UDIS, utilizando al efecto la equivalencia de dichas UDIS que dé a conocer precisamente en la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil.

Mercado limitado de los certificados bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos y los inversionistas deberán estar preparados para mantener la titularidad de los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y tomar todos los riesgos derivados de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles podría estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles podría verse afectada negativamente.

Riesgos relacionados con factores económicos y políticos

Los desarrollos inmobiliarios que serán financiados con el producto de la Emisión se ubican en México, por lo tanto, los resultados de la misma dependen, entre otros factores, del desempeño de la industria de la construcción en México y de la situación de la economía del país. Por lo tanto, la originación y operación de créditos puente e individuales de vivienda están expuestos a riesgos originados de la falta de crecimiento en la actividad económica, las fluctuaciones cambiarias, las tasas de interés, la inflación y otros eventos políticos, económicos o sociales de México, que podrían afectar a la industria y mercado inmobiliario y por lo tanto la capacidad de pago del acreditado.

Cambios en disposiciones gubernamentales

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, así como ajustes de presupuestos relacionados con programas de fomento a la vivienda o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las SOFOLES/SOFOMES y Promotores podría afectar la operación y el régimen jurídico de ING Hipotecaria y el mercado de los Créditos Hipotecarios en general, pudiendo afectarse los resultados de la Emisora.

Nivel de empleo

En caso de que cambios en la situación económica, política o social del país trajeran como consecuencia un aumento en la tasa de desempleo en el país, la capacidad de pago de los desarrolladores inmobiliarios podría verse afectada, pues probablemente no podrían mantener los niveles de comercialización actuales.

Riesgo de refinanciamiento

En caso de que sea necesario acudir a fuentes de financiamiento adicionales, a fin de obtener la liquidez necesaria para pagar los Certificados Bursátiles, existe el riesgo de que no se obtengan las mismas, lo cual afectaría la liquidez y por lo tanto, la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles. Al respecto, la Emisora mantiene una política conservadora en la utilización de sus líneas bancarias y bursátiles.

Impacto de la situación financiera en los créditos individuales

Los créditos individuales que otorga la Emisora para la adquisición de vivienda, conllevan riesgos inherentes debido a que su cumplimiento depende de que el acreditado mantenga su fuente de ingreso y su poder adquisitivo. Los cambios adversos en la situación financiera del país o de los acreditados podrían afectar negativamente la cobranza de los créditos individuales por parte de la Emisora y, por ende la liquidez de la Emisora podría verse afectada negativamente.

d) Otros valores

ING Hipotecaria tiene los siguientes valores inscritos en el RNV:

Clave de Pizarra	HICOAM 07	HICOAM 08
Monto de la colocación ¹⁷	\$1,000,000	\$750,000
Fecha de emisión	7-Dic-07	18-Abr-2008
Fecha de vencimiento	23-Nov-17	15-Abr-2011

Miles de Pesos.

En relación con los valores de ING Hipotecaria inscritos en el RNV, ING Hipotecaria tiene obligación de efectuar Reportes de Información Financiera trimestrales y anuales ante la BMV y la CNBV, así como reportar Eventos Relevantes.

En los últimos 3 ejercicios, ING Hipotecaria ha presentado oportunamente y conforme a la legislación aplicable los reportes que la legislación mexicana le requiere.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.

Al 31 de diciembre de 2010, no hay cambios significativos a los derechos de valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores.

f) Documentos de carácter público

La información contenida en este Informe y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, podrá ser consultada en ésta última o ampliada por el Lic. Guillermo E. Vizcaya Engroñat, Director General y/o el Lic. José Luis Páez Mireles, Director de Finanzas y Riesgo de ING Hipotecaria, al teléfono 01(81) 8319-1000 o a las direcciones de correo electrónico guillermo.vizcaya@ing-hipotecaria.com.mx y joseluis.paez@ing-hipotecaria.com.mx o directamente en el domicilio de la Emisora ubicado en Batallón de San Patricio No. 111 PB, Colonia Valle Oriente, CP 66269, San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo, dicha información podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección:

www.bmv.com.mx

Adicionalmente a la información mencionada en los párrafos anteriores, el público inversionista podrá consultar información adicional de la Emisora que no es parte integrante de este Informe, en su página de Internet en la siguiente dirección:

<http://www.ing.com.mx>

g) Fuentes de información externa y declaraciones de expertos

Cierta información relativa al mercado de las SOFOLES/SOFOMES fue obtenida de la AMFE. Para obtener mayor información al respecto consultar su página de Internet www.amfe.com.mx.

Asimismo, se utilizó como fuente de información del mercado de las SOFOLES/SOFOMES a SOFTEC Consultores Inmobiliarios, empresa que participa fundamentalmente en el diseño, estrategia y asesoría general para el sector inmobiliario y financiero hipotecario. Parte de la información utilizada en el presente Informe se publica en la página www.softec.com.mx.

2) La emisora

a) Historia y desarrollo de la emisora

Las SOFOLES son empresas autorizadas por la SHCP para el otorgamiento de créditos a actividades o sectores específicos; aparecieron en el sistema jurídico-financiero mexicano en el año de 1993 como resultado de diversas reformas a la LIC y de la expedición de las Reglas por la SHCP.

ING Hipotecaria es una SOFOL especializada en el financiamiento al sector inmobiliario. La Emisora se constituyó bajo la denominación social de Financiera Vector, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán mediante escritura pública No. 3,493, de fecha 4 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Rodolfo Vela de León, Notario Público No. 80 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de Mérida, Yucatán bajo el número 17,890, Partida Primera, a folios 191, del Tomo 38, Volumen N del Libro Primero el 23 de diciembre de 1993.

El objeto social de ING Hipotecaria es: (i) captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el RNV, (ii) obtener créditos o financiamientos provenientes de entidades financieras del país y/o del extranjero, y; (iii) otorgar toda clase de créditos o financiamiento al sector inmobiliario.

ING Group es una de las empresas de servicios financieros más grandes del mundo, con 150 años de experiencia y con más de 60 millones de clientes en 60 países. Se ha logrado colocar entre las 20 mayores corporaciones financieras del mundo y mantiene actualmente el liderazgo en el manejo de seguros, banca y fondos de inversión.

El 18 de octubre de 1993, la SHCP autorizó a ING Hipotecaria para operar como SOFOL de conformidad con la autorización número 101-1881, publicada el 23 de noviembre de 1993 en el DOF. A partir de 1994, la Emisora inició operaciones de crédito, enfocándose principalmente al financiamiento para la adquisición de viviendas de carácter residencial e inmuebles comerciales.

En noviembre de 1994, Financiera Vector, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado cambió su denominación social a Financiera Comercial América, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado y su domicilio a San Pedro Garza García, Nuevo León, según se acredita en la escritura pública número 15,931, de fecha 18 de noviembre de 1994, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público No. 12 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Primera Cabecera Distrital del Estado de Nuevo León, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León bajo el número 7449, Volumen 201-149 del Libro Cuarto el 31 de enero de 1995.

La crisis económica de diciembre de 1994, fue un duro golpe para las empresas financieras del país que resultó en que la actividad hipotecaria se viera especialmente afectada por el efecto de las tasas de interés sobre los esquemas de refinanciamiento promovidos por la banca mexicana.

En ese entorno macroeconómico, la Emisora tomó la decisión de frenar el otorgamiento de créditos durante los ejercicios de 1995 y 1996 y de enfocarse principalmente a la administración de cartera previamente colocada. La experiencia de ING Hipotecaria en la administración y recuperación de cartera durante los ejercicios de 1995 y 1996 fue positiva puesto que en dicho período la Emisora recuperó gran parte de la cartera previamente colocada y pudo evitar contingencias mayores.

Las sociedades hipotecarias en particular, se vieron en la necesidad de replantear sus objetivos a corto plazo y establecer estrategias acordes a la situación económica del país en ese momento. Al contraerse el mercado privado de fuentes de financiamiento en México, el Gobierno Federal se dio a la tarea de crear programas, no sólo para mitigar los problemas de cartera vencida en instituciones bancarias resultante de la crisis, sino que también se desarrollaron programas para reactivar el mercado hipotecario en general y principalmente el sector de vivienda social.

En 1995 la SHCP autorizó a las SOFOLES participar como intermediarios de los recursos financieros de FOVI, generando una ventaja competitiva sobre la banca comercial, en virtud de que ésta se había retirado completamente del mercado de vivienda como resultado de la crisis de 1994. De esta manera y siendo las SOFOLES las únicas instituciones financieras en utilizar recursos de FOVI, dichas instituciones se dedicaron básicamente al financiamiento de la construcción e individualización de vivienda de interés social.

El 3 de julio de 1996, la Emisora obtuvo la autorización No. B-441-SG-SJA-DG por parte de Banxico para actuar como intermediario financiero para otorgar créditos hipotecarios bajo los programas de financiamiento del FOVI.

En 1997 la Emisora reactivó la colocación de créditos en sus dos segmentos principales (i) la construcción, desarrollo y adquisición de viviendas de interés social en sus modalidades de créditos para la construcción y créditos individuales, en los que implementó esquemas de financiamiento FOVI (hoy SHF), y el financiamiento a Promotores en coordinación con el INFONAVIT, y (ii) la construcción, desarrollo y adquisición de vivienda media y residencial.

Como parte de la estrategia de mercadotecnia y con la finalidad de tener una mejor identificación entre los competidores del sector de financiamiento hipotecario, Financiera Comercial América, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, modificó su denominación social a Hipotecaria Comercial América, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, según se acredita en la escritura pública No. 18,585, de fecha el 20 de abril de 1998, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público No. 12 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Primera Cabecera Distrital del Estado de Nuevo León, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León bajo el número 4723, Volumen 207-96 del Libro Cuarto el 14 de julio de 1998.

El día 10 de abril de 2002, la Emisora firmó el contrato para operar como intermediario financiero la línea de crédito con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para canalizar créditos del mismo fondo.

El 5 de julio de 2006, se firmó el contrato de descuento de cartera hipotecaria entre el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) con ING Hipotecaria, S.A. de C.V., para la instrumentación del Programa de Otorgamiento de Crédito (POC) y el "Programa de Cofinanciamiento y de Respaldo FOVISSSTE". La carta convenio FOVISSSTE fue firmada el 18 de diciembre del 2006, en el cual se modificó la cláusula primera del Contrato de Descuento de Cartera Hipotecaria, para acordar que a partir de la suscripción de este contrato y hasta el dieciséis de febrero de 2007, "FOVISSSTE" se obliga a descontar la cartera hipotecaria que sea originada por ING Hipotecaria hasta el dos de febrero de 2007.

En diciembre de 2006, la Emisora modificó su denominación social de Hipotecaria Comercial América a ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado. El cambio de denominación acordado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 25 de octubre del 2006, se protocolizó en escritura pública 29,387 de fecha 29 de noviembre del 2006, ante la fe del Lic. Fernando Méndez Zorrilla, titular de la notaría Pública número 12 con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y ésta quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León en fecha 18 de diciembre del 2006, en el folio mercantil 51725*9.

El 19 de diciembre del 2007, se firmó un Convenio de Concertación de Acciones para dar Cumplimiento al Programa de Financiamiento de Créditos para Vivienda 2008 del FOVISSSTE, bajo los esquemas Tradicional, Cofinanciamiento, Subsidios, Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, Jubilados y Pensionados.

En junio de 2008, ING llegó a un acuerdo con AXA para vender sus negocios de seguros, fianzas y la institución de seguros especializados en salud (ISES) en México. Esta venta permitió a ING Américas enfocarse en el crecimiento de sus negocios de pensiones (AFORE), Rentas Vitalicias, Hipotecas, Arrendamiento, Banca Mayorista y Administración de Inversiones ya existentes en México. Cabe destacar que ING mantiene su presencia en el negocio hipotecario en México a través de ING Hipotecaria, S.A. de C.V.

Para el año 2009, la crisis financiera mundial ha vuelto a mermar los resultados de las empresas financieras del Mundo y de México. El sector vivienda no salió ileso de la crisis, el cual resultó principalmente afectado en la reducción de sus fuentes de financiamiento, así como en el considerable aumento de la cartera vencida, por lo que para mediados del año, en conjunto con la SHF, se destacó la implementación de Productos solución, con el fin de mitigar la cartera vencida. En diciembre de 2009, se decidió reforzar la posición de capital de ING Hipotecaria por \$125 millones de Pesos, a fin de mantener niveles adecuados para la operación y frente al regulador, calificadoros y entidades con las que se opera fondeo.

Para el año 2010, la SHF autorizó a la sociedad una línea de crédito por \$999,720 para financiar créditos individuales en sus diferentes modalidades. Adicionalmente autorizó una línea por \$250,000, la cual permitirá financiar créditos puente. En diciembre de este ejercicio, los accionistas aportaron capital por \$130 millones de pesos.

El domicilio de la oficina matriz de ING Hipotecaria se ubica en Batallón de San Patricio No. 111, Colonia Valle Oriente, Torre ING, Planta Baja, 66269, San Pedro Garza García, Nuevo León.

Las oficinas regionales están ubicadas estratégicamente para cubrir las principales zonas urbanas con potencial para el desarrollo de vivienda.

OFICINA REGIONAL NORESTE:

Ubicación	Zonas que atiende
Batallón de San Patricio 111 Planta Baja	▪ Nuevo León
Col. Valle Oriente	▪ Coahuila
66269, San Pedro Garza García, NL	▪ Tamaulipas
Tel. 81.8319.1000	▪ San Luis Potosí

OFICINA REGIONAL CENTRO:

Ubicación	Zonas que atiende
Ave. Paseo de la Reforma 222 Piso 5	▪ Distrito Federal
Col. Juárez	▪ México
06600 México, DF	▪ Michoacán
Tel. 55.5345.1380	▪ Querétaro
	▪ Hidalgo

OFICINA REGIONAL NOROESTE:

Ubicación	Zonas que atiende
Blvd. Agua Caliente 4558	▪ Baja California
Piso C1 Local C1-27	
Col. Aviación	
22689 Tijuana, BC	
Tel. 664.686.6459	

OFICINA REGIONAL OCCIDENTE:

Ubicación	Zonas que atiende
Ave. Chapultepec 328	▪ Jalisco
Col. Americana	▪ Aguascalientes
44160 Guadalajara, Jalisco	▪ Guanajuato
Tel. 33.3630.2207	

OFICINA REGIONAL PACÍFICO:

Ubicación	Zonas que atiende
Blv. Solidaridad 335, 2do. Piso	▪ Sonora
Col. Paseo del Sol	▪ Chihuahua
83246 Hermosillo, Son.	
Tel. 662.260.2031	

OFICINA REGIONAL SUR:

Ubicación	Zonas que atiende
Blvd. Atlixcayotl 1501 local 11	▪ Puebla
Col. Reserva Territorial Atlixcayotl	▪ Quintana Roo
72810 San Andrés Cholula, Puebla	▪ Veracruz
Tel. 222.225.1828	

La apertura de oficinas se realizó de una manera gradual, planeando y tomando en cuenta factores del mercado local como la oferta y demanda de vivienda, condiciones jurídicas de la entidad y patrón de pagos de crédito. Las fechas de apertura de las oficinas de la Emisora, en orden cronológico son las siguientes:

#	Ubicación	Tipo de oficina	Fecha de apertura
1.-	Monterrey, NL	Matriz	13 de diciembre de 1993
2.-	Guadalajara, Jal	Regional	10 de septiembre de 1998
3.-	México, DF	Regional	30 de septiembre de 1999
4.-	León, Gto	Sucursal	1 de enero de 2000
5.-	Tijuana, BC	Regional	1 de junio de 2000
6.-	Aguascalientes, Ags	Sucursal	22 de marzo de 2001
7.-	Querétaro, Qro	Sucursal	22 de marzo de 2001
8.-	Hermosillo, Son	Regional	16 de julio de 2001
9.-	Mexicali, BC	Sucursal	1 de octubre de 2002
10.-	San Luis Potosí, SLP	Sucursal	1 de septiembre de 2003
11.-	Ciudad Juárez, Chih	Sucursal	1 de noviembre de 2004
12.-	Puebla, Pue	Regional	1 de enero de 2006

13.-	Morelia, Mich	Sucursal	1 de abril de 2006
14.-	Veracruz, Ver	Sucursal	1 de noviembre de 2007
15.-	Cancún, QR	Sucursal	1 de noviembre de 2007
16.-	Puerto Vallarta, Jal	Sucursal	9 de enero de 2008
17.-	Reynosa, Tamps	Sucursal	18 Junio de 2008

b) Descripción del negocio

i) Actividad principal

La actividad principal de ING Hipotecaria consiste en el otorgamiento de créditos para la adquisición, desarrollo, construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes inmuebles. Desde el inicio de sus operaciones, la Empresa ha seguido una estrategia de mercado con estándares de operación y políticas de financiamiento adecuadas a los riesgos propios del sector y a los lineamientos de carácter prudencial establecidos internamente para el manejo de riesgos, así como por las autoridades mexicanas correspondientes.

Los recursos financieros utilizados para la operación actual de la Empresa históricamente han provenído de FOVI, de la SHF, de líneas de crédito bancarias y otras fuentes de fondeo como la emisión y oferta pública de valores. Dichos recursos tienen básicamente dos destinos: el financiamiento a Promotores de vivienda para la construcción de proyectos habitacionales y el financiamiento individual para la adquisición de vivienda a personas físicas.

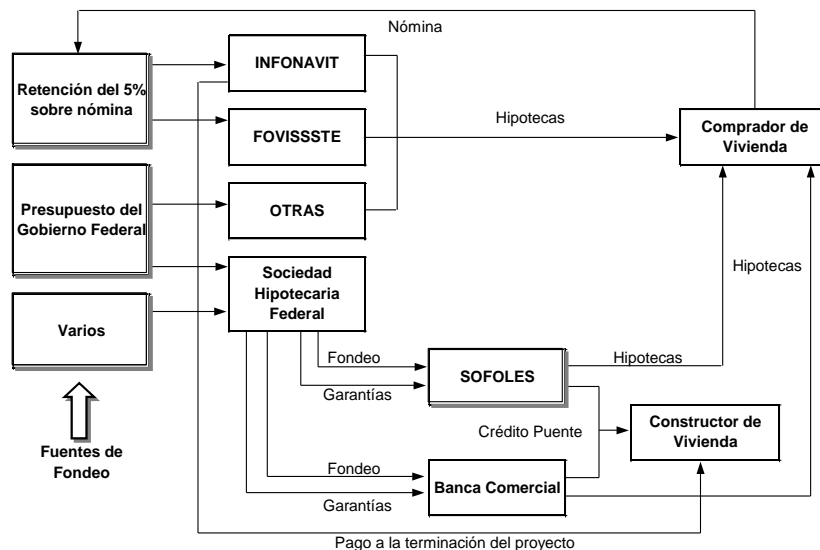
La cartera hipotecaria ha tenido un crecimiento moderado en comparación con otras SOFOLES/SOFOMES, sin embargo, se cuenta con una cartera sana, con uno de los índices de cartera vencida más bajos del sector y una adecuada mezcla de productos puente-individual de 6% y 94%.

Como parte de la estrategia general, la Emisora busca la diversificación de ingresos y fuentes de fondeo, siendo los objetivos y planes de acción los siguientes:

- Control de riesgo
 - Mantener índices de cartera vencida y cobertura de reservas en niveles favorables en relación con el sector.
 - Implementación y seguimiento de procedimientos institucionales relacionados con el control de riesgos.
 - Implementación de Productos de Solución, así como el reforzamiento de la estructura del área de Cobranza con el fin de mitigar la cartera vencida.
- Diversificación de fuentes de fondeo
 - Disponibilidad de líneas de fondeo de largo plazo.
 - Programas de emisión en el mercado de deuda.
 - Optimización del fondeo.
- Diversificación de mercado
 - Consolidación del crecimiento en las plazas donde la Emisora mantiene presencia, así como la ampliación de cobertura a plazas importantes no atendidas.
 - Desarrollo y promoción intensiva del producto Cofinanciamiento.
 - Desarrollo en implementación de esquema de Refinanciamiento para retención de clientes.
 - Desarrollo de Nuevos productos.

De igual forma, la Emisora ha estado activa en el análisis de alternativas para la obtención de fondos derivados de emisiones estructuradas (bursatilización), aunque este mercado se encuentre cerrado temporalmente, deberá continuar siendo la fuente de crecimiento de largo plazo de la industria del financiamiento hipotecario (SOFTEC, 2010).

Estructura del mercado de vivienda de interés social en México



Los principales productos que ING Hipotecaria actualmente maneja son los siguientes:

1. Crédito individual

La Sociedad Hipotecaria Federal tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

En cuanto a los esquemas de créditos individuales, SHF participa proveyendo recursos para la adquisición de vivienda nueva y usada. Asimismo, ofrece un Seguro de Crédito a la Vivienda que puede llegar hasta el 25% del valor del crédito, así como también una cobertura de intercambio de flujos de salarios mínimos contra UDIS.

El proceso de investigación y análisis de las solicitudes de créditos individuales se realizan en la plaza de originación del crédito. Lo anterior se debe a que los aspectos fundamentales del análisis de crédito como la identidad de los principales empleadores y actividades productivas de la región son del dominio de los titulares de las oficinas locales o regionales.

Además de la imparcialidad que se propicia con este procedimiento, el desarrollo de análisis descentralizado y autorización centralizada de créditos resulta en una mayor rapidez de respuesta, la cual conjuntamente con el buen servicio, se transforma en una ventaja competitiva para la Emisora y un servicio de calidad para el Promotor y/o acreditado. Aunque hacemos énfasis en el análisis de crédito regionalizado, la autorización definitiva se otorga a través de nuestro Comité de Crédito Individual.

Para una descripción más detallada de los procedimientos de toma de decisiones para el otorgamiento de créditos, así como la integración de los comités de crédito correspondientes por favor referirse a la sección "Control Interno" más adelante en el presente Informe.

a) Crédito SHF denominado en UDIS

Es un crédito denominado en UDIS con pagos mensuales en Pesos, los cuales permanecen fijos y se incrementan en la misma proporción que el SMGVDF, esto debido a que cuenta con una cobertura que lo protege de posibles fluctuaciones. Bajo este esquema, el acreditado tiene la posibilidad de efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito, reduciendo el plazo.

A través de este esquema la Sociedad Hipotecaria Federal provee de recursos a largo plazo en UDIS, el Seguro de Crédito a la Vivienda que puede llegar hasta el 25% del valor del crédito y la cobertura de intercambio de flujos.

El pago mensual se compone de:

- Pago de cobertura (SMGVDF vs UDI).
- Prima por seguro de vida y de daños.
- Capital e intereses.

El monto máximo del crédito a otorgar depende del valor de la vivienda.

<u>Tipo de vivienda</u>	<u>Valor de la vivienda</u>	<u>Porcentaje de financiamientos</u>
Hipoteca Económica	HE - Hasta 115,000.00 UDIS	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)
Hipoteca Media	HM - Hasta 300,000 UDIS	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)
Hipoteca Residencial	HR - Hasta 350,000 UDIS	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)

Los plazos del crédito son de 5, 10, 15, 20 y 25 años.

b) Crédito SHF denominado en pesos

Es un crédito denominado en Pesos a tasa fija con pagos mensuales fijos en Pesos durante toda la vida del crédito. Bajo este esquema, el acreditado tiene la posibilidad de efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito reduciendo el plazo.

En el esquema de Pesos, la Sociedad Hipotecaria Federal provee de recursos a largo plazo y el Seguro de Crédito a la Vivienda que puede llegar hasta el 25% del valor del crédito. El pago mensual se compone de:

- Prima por seguro de vida y de daños.
- Capital e intereses.

El monto máximo del crédito a otorgar depende del valor de la vivienda.

<u>Tipo de vivienda</u>	<u>Valor de la vivienda</u>	<u>Porcentaje de financiamientos</u>
Hipoteca Económica	Hasta 115,000.00 UDIS	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)
Hipoteca Media	Hasta 300,000 UDIS	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)
Hipoteca Residencial	Máximo a financiar 500,000 UDIS sin tope de valor vivienda	90% (Con Apoyo INFONAVIT 95%)

Los plazos del crédito son de 5, 10, 15 y 20 años.

Las comisiones y gastos que se cargan al acreditado por la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Gastos por investigación crediticia.- Son las cantidades que se cobran por la investigación del historial crediticio del acreditado en sociedades de información crediticia (Buró de Crédito) y por la realización de estudios socioeconómicos.
- Gastos por avalúo.- Es la cantidad que se cobra por determinar el valor de la vivienda que se va a adquirir.
- Comisión por apertura de crédito.- Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura pública y que se calcula sobre el monto del crédito otorgado.

Las principales ventajas de la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Tasa fija durante todo el crédito.
- Amortización del capital desde el primer pago.
- Deducibilidad fiscal.
- Asesoría y servicio personalizado.

c) Crédito con cofinanciamiento SHF-INFONAVIT

Es un esquema de financiamiento conjunto entre ING Hipotecaria y el INFONAVIT, destinado a apoyar a los derechohabientes del INFONAVIT en su deseo de adquirir una vivienda propia.

El INFONAVIT aporta el monto de la Subcuenta de vivienda y le otorga un financiamiento adicional por concepto de anticipo de aportaciones de acuerdo al salario y la edad del trabajador, el excedente lo aporta la SHF y a través de un crédito SHF denominado en Pesos a tasa fija con pagos mensuales fijos durante toda la vida del crédito.

Para el esquema de crédito denominado en UDIS son pagos mensuales en Pesos, los cuales permanecen fijos y se incrementan en la misma proporción que el SMGVDF, esto debido a que cuenta con una cobertura que lo protege de posibles fluctuaciones.

Bajo estos esquemas, el acreditado tiene la posibilidad de efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito reduciendo el plazo.

El pago mensual se compone de:

- Prima por seguro de vida y de daños.
- Capital e intereses.
- Pago de cobertura (SMGVDF vs UDIS, para esquema de UDIS)
- INFONAVIT descontará, adicionalmente, un pago mensual previamente establecido

El monto máximo del crédito a otorgar depende del valor de la vivienda.

Valor de la vivienda	Porcentaje de financiamientos
Esquema de Pesos: (sin límite) Esquema UDIS : 350,000.00 UDIS Crédito Máximo SHF Pesos: el equivalente a 500,000 UDIS. Crédito Máximo SHF UDIS: 95% del valor vivienda UDIS ó 500,000.00 UDIS, lo que sea menor. Crédito Máximo INFONAVIT 134 VSMVDF	95% considerando Crédito SHF + Crédito INFONAVIT

Los plazos para el esquema de UDIS son de 5, 10, 15, 20 y 25 años.

Los plazos para el esquema de Pesos son de 5, 10, 15 y 20 años.

Las comisiones y gastos que se cargan al acreditado por la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Gastos por investigación crediticia.- Son las cantidades que se cobran por la investigación del historial crediticio del acreditado en sociedades de información crediticia (Buró de Crédito) y por la realización de estudios socioeconómicos.
- Gastos por avalúo.- Es la cantidad que se cobra por determinar el valor de la vivienda que se va a adquirir.
- Comisión por apertura de crédito.- Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura pública y que se calcula sobre el monto del crédito otorgado.
- Registro SHF: Costo de línea financiada por SHF.
- Gastos Notariales SHF: Honorarios correspondientes al Notario.

Las principales ventajas de la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Tasa fija durante todo el crédito.
- Amortización del capital desde el primer pago.
- Deducibilidad fiscal.
- Asesoría y servicio personalizado.
- Aportación INFONAVIT

d) Crédito con cofinanciamiento SHF- INFONAVIT Anualidad Garantizada

Es un esquema de financiamiento conjunto entre ING Hipotecaria y el INFONAVIT destinado a apoyar a los derechohabientes del INFONAVIT que tengan un ingreso mayor a 11 VSMMVDF, en su deseo de adquirir una vivienda propia.

El INFONAVIT aporta de inicio una parte del monto de la Subcuenta de vivienda, le otorga un financiamiento adicional por concepto de anticipo de aportaciones de acuerdo al salario y la edad del trabajador y el restante de la subcuenta de vivienda se abona en 5 anticipos a capital anuales, el excedente lo aporta la SHF.

Es un crédito SHF denominado en Pesos a tasa fija con pagos mensuales fijos durante toda la vida del crédito.

Para el esquema de crédito denominado en UDIS son pagos mensuales en Pesos, los cuales permanecen fijos y se incrementan en la misma proporción que el SMGVDF, esto debido a que cuenta con una cobertura que lo protege de posibles fluctuaciones.

Bajo estos esquemas, el acreditado tiene la posibilidad de efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito reduciendo el plazo. El pago mensual se compone de:

- Prima por seguro de vida y de daños.
- Capital e intereses.
- Pago de cobertura (SMGVDF vs UDIS, para esquema de UDIS)
- INFONAVIT descontará, adicionalmente, un pago mensual previamente establecido

El monto máximo del crédito a otorgar depende del valor de la vivienda.

Valor de la vivienda	Porcentaje de financiamientos
Esquema de Pesos: (sin límite) Esquema UDIS : (sin límite) Crédito Máximo SHF Pesos: 95% del valor vivienda. Crédito Máximo SHF UDIS: 95% del valor vivienda UDIS ó 500,000.00 UDIS, lo que sea menor. Crédito Máximo INFONAVIT: 117 VSMMVDF	95% considerando Crédito SHF + Crédito INFONAVIT

Los plazos para el esquema de UDIS son de 5, 10, 15, 20 y 25 años.

Los plazos para el esquema de Pesos son de 5, 10, 15 y 20 años.

Las comisiones y gastos que se cargan al acreditado por la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Gastos por investigación crediticia.- Son las cantidades que se cobran por la investigación del historial crediticio del acreditado en sociedades de información crediticia (Buró de Crédito) y por la realización de estudios socioeconómicos.
- Gastos por avalúo.- Es la cantidad que se cobra por determinar el valor de la vivienda que se va a adquirir.
- Comisión por apertura de crédito.- Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura pública y que se calcula sobre el monto del crédito otorgado.
- Registro SHF: Costo de línea financiada por SHF.
- Gastos Notariales SHF: Honorarios correspondientes al Notario.

Las principales ventajas de la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Tasa fija durante todo el crédito.
- Amortización del capital desde el primer pago.
- Deducibilidad fiscal.
- Asesoría y servicio personalizado.
- Aportación INFONAVIT

e) Crédito con cofinanciamiento FOVISSSTE denominado en pesos

Es un esquema de financiamiento conjunto entre ING Hipotecaria y el FOVISSSTE destinado a apoyar a los derechohabientes del ISSSTE en su deseo de adquirir una vivienda propia.

Es un crédito SHF denominado en Pesos a tasa fija con pagos mensuales fijos durante toda la vida del crédito. Bajo este esquema, el acreditado tiene la posibilidad de efectuar pagos anticipados a capital aplicándolos directamente al saldo insoluto de su crédito reduciendo el plazo.

En el esquema de Pesos, la Sociedad Hipotecaria Federal provee de recursos a largo plazo y el Seguro de Crédito a la Vivienda que puede llegar hasta el 25% del valor del crédito.

El pago mensual se compone de:

- Prima por seguro de vida y de daños.
- Capital e intereses.

El monto máximo del crédito a otorgar depende del valor de la vivienda.

Valor de la vivienda	Porcentaje de financiamiento
Producto ALIA2 : No hay valor máximo Producto RESPALDA2 : No hay valor máximo	95% considerando Crédito SHF + Crédito FOVISSSTE

Producto ALIA2 FOVISSSTE: El FOVISSSTE aporta el monto de la Subcuenta de vivienda y le otorga un financiamiento adicional por concepto de anticipo de aportaciones de acuerdo al salario y la edad del trabajador, el excedente lo aporta la SHF.

Producto RESPALDA2 FOVISSSTE: El FOVISSSTE aporta únicamente el monto de la Subcuenta de vivienda y el excedente los aporta la SHF.

Los plazos del crédito son a 5, 10, 15 y 20 años.

Las comisiones y gastos que se cargan al acreditado por la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Gastos por investigación crediticia.- Son las cantidades que se cobran por la investigación del historial crediticio del acreditado en sociedades de información crediticia (Buró de Crédito) y por la realización de estudios socioeconómicos.
- Gastos por avalúo.- Es la cantidad que se cobra por determinar el valor de la vivienda que se va a adquirir.
- Comisión por apertura de crédito.- Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura pública y que se calcula sobre el monto del crédito otorgado.

Las principales ventajas de la operación de créditos individuales financiados por la SHF son las siguientes:

- Tasa fija durante todo el crédito.
- Amortización del capital desde el primer pago.
- Deducibilidad fiscal.
- Asesoría y servicio personalizado.

A continuación se muestra una tabla de la división de los ingresos por intereses relativos a la cartera de crédito correspondientes a los últimos 3 ejercicios.

	2008	2009	2010
Puentes Recursos Propios Pesos	178,417	118,083	87,231
Puentes Recursos Propios UDIS	604	55	-
Individuales Recursos Propios Pesos	159,792	161,574	155,999
Individuales Recursos Propios UDIS	1,528	2,531	3,472
Individuales FOVI Pesos	9,950	7,516	6,824
Individuales FOVI UDIS	23,315	18,166	15,770
Individuales SHF Pesos	285,234	376,076	391,973
Individuales SHF UDIS	578,552	673,964	679,930
Total de ingresos por intereses	1,237,392	1,357,965	1,341,199

Miles de pesos

2. Crédito puente

El crédito puente es un producto destinado a financiar la construcción de desarrollos habitacionales, del cual se derivan otros tipos de financiamiento, como la urbanización e infraestructura básica de terrenos destinados a la construcción de vivienda. El proceso de originación de créditos puente dentro de ING Hipotecaria está apegado al Manual de Políticas y Procedimientos de Crédito y Riesgo.

ING Hipotecaria otorga créditos puente para constructores o Promotores de vivienda de interés social, medio y residencial dependiendo de las condiciones financieras de fondeo y de los factores locales de ubicación del proyecto. El pago o amortización del crédito puente puede ser por medio de individualización de vivienda una vez construido el proyecto o bien por abono a capital.

Los créditos puente se otorgan para financiar la construcción de un desarrollo, pudiéndose también considerar para la urbanización del mismo. El proceso para la originación de créditos puente dentro de ING Hipotecaria está apegado al Manual de Políticas y Procedimientos de Crédito y Riesgo según el proceso de Otorgamiento y Operación de créditos puente. El crédito se inicia cuando un Promotor de vivienda se encuentra en búsqueda de financiamiento para la construcción de viviendas y se acerca a ING Hipotecaria en cualquiera de sus oficinas regionales para solicitarlo. En estos casos el primer contacto entre el Promotor de vivienda y la Emisora comienza cuando dicho Promotor solicita el crédito y entrega la información del trámite al subdirector regional y/o ejecutivo regional de la Emisora.

Para el estudio y autorización de financiamiento de proyectos de construcción, se forma un expediente que incluye entre otros documentos el currículo, información financiera de las partes que intervienen en el crédito; información jurídica de las partes que intervienen en el crédito; información de accionistas; investigación de historial de crédito; investigación de la propiedad; investigación del historial legal; estudios de factibilidad técnica y de mercado. En el proceso de estudio de crédito y en caso de que se requiera, se solicita al titular de la oficina que solicita el crédito información más amplia de algún tema. En algunos casos y adelantándose al análisis de toda la documentación, el titular de la plaza puede solicitar un análisis previo de la información financiera, con el fin de conocer la viabilidad financiera del Promotor.

De un Promotor se mantiene sólo un expediente corporativo y expedientes de crédito y técnicos por cada autorizado y operado.

- Expediente corporativo.- expediente único que contiene entre otros documentos, información legal general del Promotor e información financiera histórica.
- Expediente de crédito.- se mantiene uno por cada proyecto financiado y contiene entre otros documentos, información específica del crédito en operación, información financiera actual, información específica del proyecto, reporte actual del historial crediticio, reporte actual del historial legal.

- Expediente técnico.- al igual que el de crédito, se mantiene un expediente técnico por cada proyecto financiado y contiene entre información meramente técnica del proyecto, como las características, planos, autorizaciones, permisos, etc.

El estudio de crédito incluye el resumen financiero, el dictamen técnico, el dictamen jurídico y los reportes el funcionario responsable. La Gerencia de Crédito y Riesgo lo presenta para su autorización ante el Comité Ejecutivo de Crédito.

En caso de que el crédito se autorice, el área de Crédito y Riesgo distribuye a las áreas correspondientes la carátula de crédito para iniciar el proceso de contratación, operación y administración del crédito.

3. Servicio de avalúos - Unidad de Valuación

El 30 de junio de 2003, SHF emitió las Reglas de Carácter General relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, cuyo objetivo es establecer los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la autorización como perito valuador y a la inscripción de Unidades de Valuación a SHF. El 26 de noviembre de 2003, ING Hipotecaria obtuvo el registro de su Unidad de Valuación ante SHF con una vigencia de 3 años, el cual ha sido renovado desde entonces. La última renovación fue el 17 de mayo de 2010, con vigencia hasta el 17 de mayo de 2013.

La creación de la Unidad de Valuación está en concordancia con la política de diversificación y servicio integral a clientes y Promotores que tiene ING Hipotecaria y con su funcionamiento. La Emisora tiene, además de la oportunidad de brindar un servicio completo, una fuente de ingresos complementaria.

4. Administración de cartera a terceros

Como se ha mencionado con anterioridad, las operaciones de financiamiento directo a la construcción y adquisición de vivienda y terrenos constituyen la actividad principal de la Emisora, sin embargo, existen otras actividades a las que la Emisora ha dado importancia: la originación, administración y cobranza de cartera a favor de terceros. En estas operaciones se reduce notablemente la exposición directa a riesgos, aprovechándose la infraestructura y experiencia de la Emisora en los procesos de administración y recuperación de cartera.

Adicionalmente a los productos que se señalaron anteriormente, existen los siguientes programas especiales para impulsar la adquisición de vivienda.

Programa apoyo INFONAVIT

El INFONAVIT e ING Hipotecaria, brindan facilidades para que los trabajadores accedan a los beneficios del Artículo 43 bis de la ley del INFONAVIT, con el objeto de que puedan destinar las subsecuentes aportaciones patronales a la amortización del crédito que les otorgue la Emisora. Asimismo, el saldo de la subcuenta de vivienda funciona como un mecanismo de protección temporal ante la pérdida del empleo.

El programa Apoyo INFONAVIT, es un mecanismo que facilita el acceso al crédito de entidades financieras e incentiva el mercado de los préstamos hipotecarios. Dicho programa representa una alternativa para el sector poblacional que percibe más de 4 SMGVDF (particularmente más de 10) y no tiene a su alcance el financiamiento privado para la adquisición de la vivienda de su agrado. Con Apoyo INFONAVIT, durante la vigencia de los créditos las aportaciones patronales a favor del trabajador, equivalentes al 5% del salario integrado, se canalizarán directamente al pago de los préstamos, lo cual le permite al acreditado reducir el saldo insoluto del crédito y el plazo del mismo.

El trabajador acreditado que obtenga un crédito de alguna entidad financiera (incluidas las SOFOLES/SOFOMES) para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición del inmueble, otorga en garantía de dicho crédito el saldo de la subcuenta de vivienda. En su caso, dicha garantía únicamente cubrirá la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su empleo. En caso de que la garantía se haga efectiva, se efectuarán los retiros anticipados del saldo de la subcuenta de vivienda que corresponda para cubrir el monto de los incumplimientos de que se trate.

Ventajas para los derechohabientes	Ventajas para el sector financiero	Ventajas para el empresario o patrón
Facilita el acceso al crédito que otorgan las entidades financieras (incluidas las SOFOLES / SOFOMES)	Incentiva el mercado de los préstamos hipotecarios	Mejor nivel de vida de sus trabajadores acreditados
Alternativa para trabajadores que ganan más de 4 SMGVDF (particularmente más de 10)	2.5 millones de clientes potenciales	Genera lealtad entre sus empleados
Aplicación de tasas diferenciadas	La subcuenta de vivienda del trabajador puede servir como garantía del crédito	Propicia un mayor arraigo del personal o menores índices de rotación de personal
Menor tiempo de liquidación del préstamo	Prepagos bimestrales mediante la canalización directa de las aportaciones patronales del 5 % del salario integrado del trabajador	
	Mayor certeza de recuperación crediticia con las amortizaciones mensuales del trabajador	

Los productos de apoyo a deudores hipotecarios se crearon con la finalidad de mitigar el deterioro de la cartera vencida. Estos productos apoyarán principalmente a acreditados con problemas de liquidez para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones crediticias. Estos son:

- 1.- Apoyo Hipotecario.
- 2.- ADRI (Apoyo a Deudores con Reducción de Ingresos).
- 3.- Reestructura de UDIS a UDIS (Ampliación de Plazo).
- 4.- Reestructura de Pesos a Pesos (Ampliación de Plazo).
- 5.- Reestructura de UDIS a Pesos.

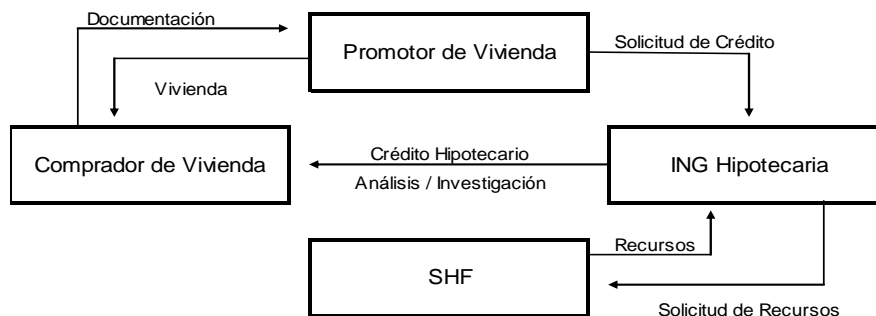
ii) Canales de distribución

La oficina matriz está localizada en el municipio de Garza García, Nuevo León. Asimismo, ING Hipotecaria actualmente cuenta con oficinas regionales en el Distrito Federal, Guadalajara, Tijuana, Hermosillo y Puebla.

En ING Hipotecaria la colocación de recursos se realiza a través de diferentes canales de distribución. Con la finalidad de describir los canales de distribución de los productos de la Emisora, podemos distinguir conductos de mercado para crédito puente y crédito individual.

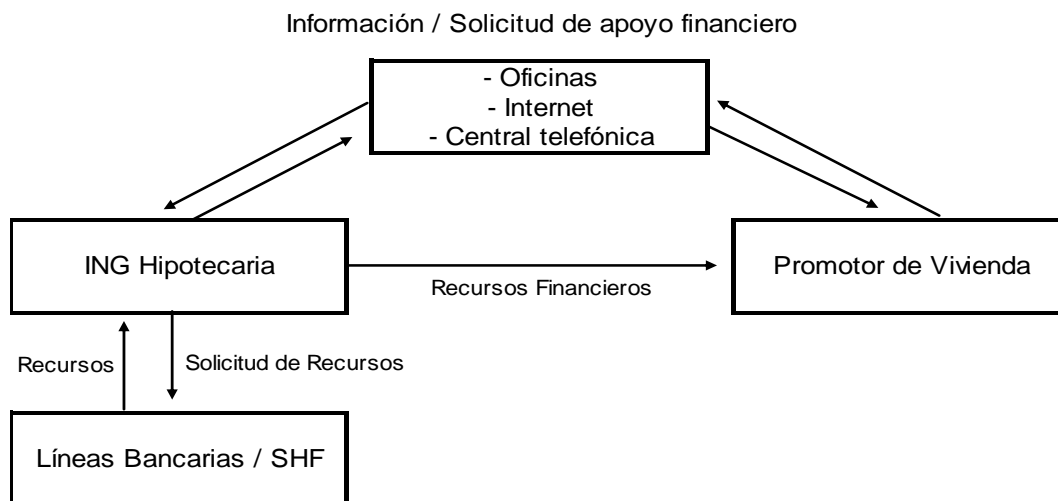
Colocación de créditos individuales a través de promotores de vivienda

El mayor volumen de operaciones de créditos otorgados se encuentra en la individualización de vivienda de interés social, en la que los Promotores canalizan las solicitudes de los compradores de vivienda. Por la importante participación de la empresa Promotora, este conducto requiere un alto nivel de capacitación y supervisión en el proceso por parte de la Emisora.



Promotor de vivienda (crédito puente)

En el segmento de clientes institucionales, ING Hipotecaria directamente busca el contacto con los Promotores más importantes del país, considerando factores satisfactorios en capacidad financiera, historial crediticio, experiencia en el sector, tamaño y calidad en la construcción, entre otros.



Unidad de crédito residencial - ejecutivos de cuenta

A través de la red de oficinas de ING Hipotecaria, nuestro personal realiza labores de atención a solicitudes de crédito, principalmente en lo relacionado con el financiamiento de vivienda media y residencial.

Centro de contacto

ING Hipotecaria cuenta con un sistema de atención al público por medio de una central telefónica. Central telefónica es un servicio que funciona a través del número 1-800-6230340, por el que cualquier persona en la República Mexicana puede comunicarse para solicitar información sobre crédito hipotecario y otros servicios financieros ofrecidos por ING Hipotecaria.

Internet

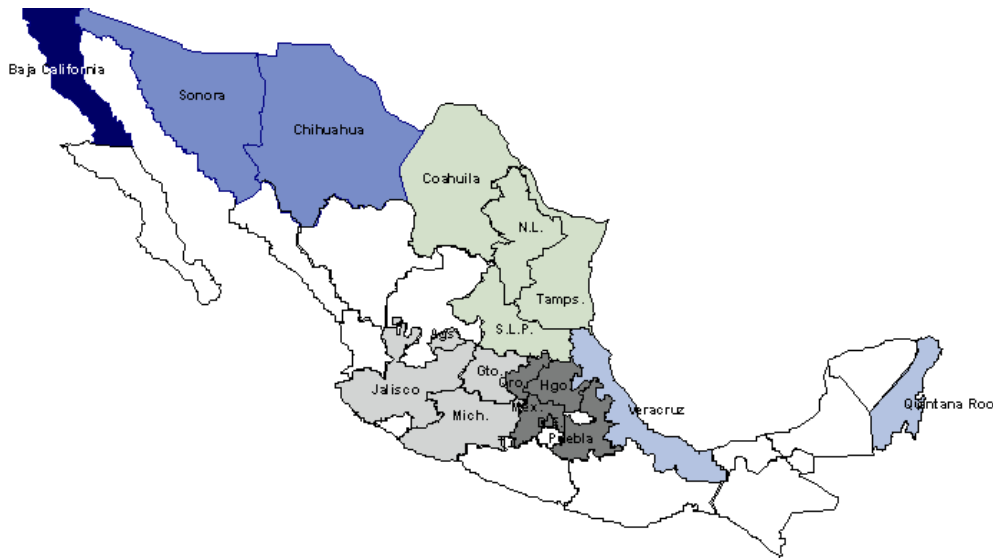
La tecnología que ING Hipotecaria mantiene en sus sistemas de información, le permite llegar a sus clientes de diferentes formas. En su página de Internet, nuestros clientes institucionales pueden obtener por medio de una clave NIP, saldos e información de sus créditos puente y avances de proyectos, estados de cuenta de su crédito hipotecario, así como información sobre tasas e índices financieros, entre otras cosas.

Este servicio se enlaza a su vez a través de la página <http://www.ing.com.mx/> en donde, además, se encontrarán las empresas de ING México: AFORE, Arrendamiento Financiero, Hipotecaria, Pensiones e Inversiones.

Cobertura geográfica

Actualmente se tienen operaciones de originación y administración de créditos en 16 estados del país. La estrategia de cobertura geográfica de la Emisora se ha enfocado en centros urbanos que presenten un crecimiento urbanístico, económico y migratorio constante y que además presenten condiciones económicas, sociales y legales propicias para la adecuada recuperación del crédito otorgado. Las oficinas están dispuestas estratégicamente para coordinar actividades de originación, administración y cobranza en las zonas geográficas siguientes:

Concentración de la cartera individual por región



24%	26%	6%	15%	21%	8%
Noreste	Centro	Pacífico	Noroeste	Occidente	Sureste
Monterrey	Distrito Federal	Hermosillo	Tijuana	Guadalajara	Puebla
San Luis Potosí	Querétaro	Cd. Juárez	Mexicali	León	Cancún
Reynosa	Morelia			Aguascalientes	Veracruz
				Puerto Vallarta	

Promoción

Las sucursales cuentan con el personal interno para manejar la promoción, administración y cobranza de los créditos originados en cada una de ellas y al igual que en la oficina matriz, se trabaja con eficiencia y rapidez en el servicio y el trato personalizado a clientes.

La estrategia de promoción se basa principalmente en la visita individual del personal del área de promoción a los potenciales Promotores para ofrecerles personalmente nuestros servicios, esquemas financieros que se manejan y en general todas las características necesarias de acuerdo al cliente institucional y sus necesidades. En lo referente a la promoción a clientes individuales, ésta básicamente consiste en apoyos al promotor para mantener informado a su personal de ventas sobre las características y ventajas de nuestros productos.

Publicidad

De acuerdo al tipo de mercado y productos que se ofrecen, ING Hipotecaria maneja un presupuesto publicitario orientado a mantener informado principalmente al mercado institucional a través de publicaciones especializadas, folletos, carteleras en fraccionamientos y patrocinio de eventos especiales con asociaciones y grupos profesionales.

Al intensificarse la participación de ING Hipotecaria en el otorgamiento de créditos a la vivienda media y residencial, el presupuesto de publicidad se ajustará de acuerdo al crecimiento y evolución de dichos segmentos de mercado, apoyados por el área de mercadotecnia de ING México.

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

ING Hipotecaria no mantiene registro alguno sobre las marcas, logotipos y demás elementos de identidad corporativa que utiliza en la prestación de sus servicios. Todas las marcas que utiliza la Emisora son utilizadas con autorización del titular.

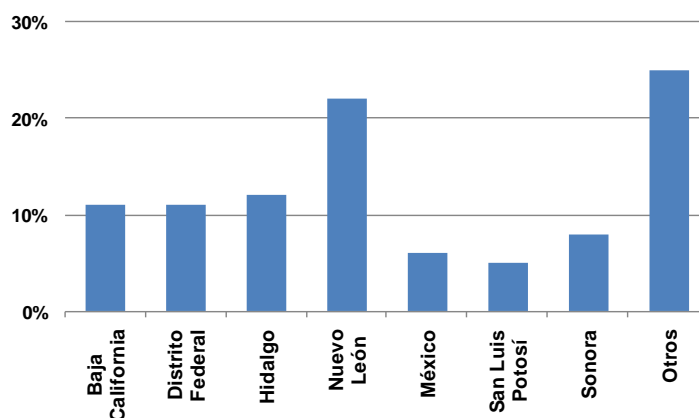
El registro de las marcas, logotipos y demás elementos de identidad corporativa están debidamente registrados ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial a favor de subsidiarias de ING México y/o de ING Group.

iv) Principales clientes

Cientes institucionales

El financiamiento de vivienda vía créditos puente se otorga a Promotores de primer nivel, no sólo por el tamaño de la empresa, sino por la solidez financiera y la experiencia operativa derivada del análisis financiero, jurídico y crediticio, así como el análisis de proyectos por parte del área técnica de la Emisora. ING Hipotecaria observa una política de reservarse el nombre y datos de sus clientes institucionales, por una parte en atención a nuestros clientes y por otra, para evitar que instituciones que representan competencia directa o indirecta hagan uso de dicha información.

Distribución geográfica de la cartera créditos puente



Datos a diciembre 2010.

Cientes individuales

Por el número de créditos individuales otorgados, los acreditados del sector de vivienda de interés social constituyen el segmento principal de la Emisora. Estos clientes se contactan a través del Promotor, quien es el primer contacto del comprador de vivienda.

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2010, ING Hipotecaria no mantiene relación de dependencia alguna con ninguno de sus clientes; es decir, la pérdida de ningún cliente en lo individual afectaría en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Emisora. Asimismo, ING Hipotecaria no tiene cliente alguno que represente el 10% o más del total de los ingresos de la Empresa.

v) Legislación aplicable y situación tributaria

Marco regulatorio

La figura de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL o SOFOLES) está considerada dentro de la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC). Las SOFOLES son intermediarios financieros no bancarios debido a que su objeto principal y específico es otorgar créditos para determinada actividad o sector y captar recursos a través de los siguientes mecanismos: (i) la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y (ii) la obtención de créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones.

El marco regulatorio previsto en la LIC, aplicable a las SOFOLES, se complementa con las Reglas Generales emitidas por la SHCP a que deberán sujetarse este tipo de Entidades Financieras.

Asimismo, la Emisora está sujeta a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (LMV) y las circulares o disposiciones aplicables que son emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) y Banco de México (Banxico).

En cuanto a lo no previsto expresamente en la LIC o en las Reglas, la Emisora se encuentra sujeta a ordenamientos generales como la Ley General de Sociedades Mercantiles en cuanto a su organización, administración y régimen jurídico y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Código de Comercio, Código Civil Federal y sus correlativos en las Entidades Federativas, Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en cuanto a las operaciones contempladas por la misma.

Al no captar recursos del público a través de depósitos, las obligaciones de las SOFOLES no están cubiertas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), sin embargo, sí les aplica la regulación de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) en caso de operar o fondear con ella.

Las SOFOLES solamente pueden realizar las operaciones que expresamente les autoriza la regla octava de las Reglas y que básicamente consisten en lo siguiente:

- Captar recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV);
- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero;
- Otorgar créditos a la actividad o al sector que se señale en la autorización correspondiente;
- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización;
- Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto;
- La adquisición, enajenación, cesión, traspaso, compra, venta o administración de cartera de créditos relacionados con su objeto social;
- Recibir y otorgar garantías respecto de créditos relacionados con su objeto social;
- Realizar operaciones financieras conocidas como derivadas, en los términos que autorice Banco de México a través de disposiciones de carácter general.
- Realizar y certificar avalúos sobre bienes muebles e inmuebles relacionados con su objeto social, o bien, que reciban en garantía;
- Las análogas y conexas que autorice el Banco de México.

De conformidad con la regla decima séptima de las Reglas, a las SOFOLES les está prohibido realizar las siguientes operaciones:

- Captar recursos en términos distintos a los permitidos en la LIC y las reglas expedidas por la SHCP;
- Celebrar operaciones y otorgar servicios en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de las políticas generales de la sociedad;
- Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de las sociedades sus funcionarios o empleados, salvo que correspondan a prestaciones de carácter laboral otorgadas de manera general;
- Comerciar con mercancías y servicios de cualquier clase;
- Participar en sociedades distintas de las señaladas en las reglas expedidas por la SHCP y explotar por su cuenta, o de terceros, establecimientos mercantiles o industriales o fincas rústicas. La CNBV podrá autorizar que continúe su explotación cuando las reciban en pago de créditos o para aseguramiento de los ya concertados, sin exceder del plazo de un año cuando se trate de inmuebles urbanos y de dos años cuando se trate de establecimientos mercantiles o industriales, o de inmuebles rústicos. Estos plazos pueden mantenerse por más tiempo con la adecuada renovación de permiso por parte de la CNBV;
- Destinar los recursos que capten a fines distintos de los permitidos en la LIC y las reglas expedidas por la SHCP;
- Realizar operaciones no autorizadas por la LIC y demás disposiciones aplicables.

Autoridades

La SHCP es la autoridad máxima de regulación a la cual se encuentra sujeta la Emisora. La SHCP es la autoridad a la que le compete resolver sobre el otorgamiento y revocación de la autorización.

Conforme a las Reglas, la SHCP puede revocar la autorización otorgada a la Emisora, entre otros, en el supuesto de que la Emisora (i) no cuente con el capital mínimo que establecen las Reglas, (ii) realice operaciones que le estén prohibidas, (iii) sus operaciones no se ajusten a lo previsto en la ley u otras disposiciones aplicables, o (iv) no cumpla con los requerimientos de la CNBV en cuanto a la forma de realización de sus operaciones.

Asimismo, la Emisora se encuentra sujeta a la supervisión y vigilancia de la CNBV, en relación con aspectos operativos como la remoción de directores y miembros del Consejo de Administración, suspensión de publicidad y la fijación de límites máximos de activos y límites mínimos de obligaciones y responsabilidades.

Igualmente, la Emisora está bajo la supervisión y vigilancia de la CNBV respecto de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, referente a prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, prestar ayuda, auxilio o cooperación de cualquier especie para la comisión del delito de lavado de dinero.

Banxico se encuentra facultado para emitir reglas, disposiciones o circulares de carácter específico y de aplicación directa a las Entidades Financieras como las SOFOLES, en aquellas operaciones que no se encuentren previstas expresamente en las Reglas.

La CONDUSEF se encuentra facultada para supervisar y regular las operaciones relacionadas con el otorgamiento de créditos hipotecarios al público en general, en términos de lo autorizado en su objeto social.

Situación tributaria

En su carácter de contribuyente ING Hipotecaria tiene las siguientes obligaciones:

Impuesto sobre la renta (ISR)

La Emisora está sujeta al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), siendo la tasa del impuesto aplicable a los ejercicios de 2010, la tasa del 30% y 2009 y 2008, del 28%. La base gravable para el ISR difiere del resultado contable debido a diferencias en el tratamiento de partidas, tales como el valor de las acciones que se enajenan, gastos no deducibles y relativas al período en que se reconocen los ingresos y egresos contables y el período en que se acumulan o deducen para efectos fiscales, tales como la valuación de inversiones en valores y algunas provisiones. Con base en las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos se determinan impuestos diferidos.

Impuesto empresarial a tasa única (IETU)

El 1 de octubre del 2007, se aprobó la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. Mediante la promulgación de esta ley se crea el impuesto denominado Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU") el cual, entró en vigor el 1 de enero de 2008 y abrogó la Ley del Impuesto al Activo. El IETU tiene la característica de ser un gravamen mínimo respecto del Impuesto sobre la Renta, es decir, únicamente se paga por el excedente entre este impuesto y el Impuesto sobre la Renta. Por tal motivo, califica como un impuesto a la utilidad.

El IETU del ejercicio de 2010, se calculó aplicando la tasa del 17.50% (16.5% para 2008 y 17.00% para 2009) 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, esta se multiplica por la tasa vigente y al resultado anterior se le disminuye los llamados créditos de IETU, según lo establezca la legislación vigente. ING Hipotecaria con base en sus proyecciones financieras y fiscales, estima que en el futuro no pagara IETU debido a la aplicación de crédito fiscal por lo que no espera que el IETU impacte su situación financiera.

Impuesto al valor agregado (IVA)

En materia del Impuesto al Valor Agregado por los ejercicios de 2008 a 2010, ING Hipotecaria ha determinado el impuesto de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, sin que haya sido interpuesto ningún medio de defensa en contra de esta Ley, como resultado de lo anterior y al igual que muchas de las compañías que forman parte del Sistema Financiero, ING Hipotecaria solo acredita una parte del IVA que le es trasladado en la adquisición de bienes y la prestación de servicios, la diferencia que no es acreditable se considera un gasto deducible en el ejercicio.

De acuerdo con el artículo 15 de la ley del IVA existen algunos criterios que quedan exentos de este impuesto, los cuales se mencionan a continuación:

- Fracc.1. Las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, salvo aquéllas que se originen con posterioridad a la autorización del citado crédito o que se deban pagar a terceros por el acreditado.
- Fracc.10.- Por los que deriven intereses que:
 - b) Reciban o paguen las instituciones de crédito, las uniones de crédito, las sociedades financieras de objeto limitado, las sociedades de ahorro y préstamo y las empresas de factoraje financiero, en operaciones de financiamiento, para las que requieran de autorización y por concepto de descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban y paguen las sociedades financieras de objeto múltiple que para los efectos del impuesto sobre la renta formen parte del sistema financiero, por el otorgamiento de crédito, de factoraje financiero o descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban los almacenes generales de depósito por créditos otorgados que hayan sido garantizados con bonos de prenda; así como las comisiones de los agentes y corresponsales de las instituciones de crédito por dichas operaciones.
 - d) Proviengan de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

Criterios 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 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 la Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF), e incluyen reglas particulares de registro, valuación, presentación y revelación para la información financiera en los casos en que las disposiciones de la CNBV lo señalan.

a) Nuevos pronunciamientos contables 2010 y 2011 (Normas de información financiera)

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 NIF vigentes, emitidas y adoptadas por el CINIF, o en las NIF que los sustituyan o modifiquen, así como de las INIF. A partir del 1 de enero de 2010, entraron en vigor nuevas NIF e INIF aplicables a la Sociedad:

INIF-19 Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de información financiera.- En agosto de 2010, el CINIF emitió la INIF 19, la cual entró en vigor para los estados financieros que se emitieron a partir del 30 de septiembre de 2010. Esta interpretación establece las revelaciones que deben realizarse en las notas a los estados financieros que se emitan basados en las Normas Mexicanas de Información Financiera previas a la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entrarán en vigor para los ejercicios que inician el 1 de enero de 2011:

NIF B-5, Información financiera por segmentos.- En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF B-5, la cual entra en vigor para el ejercicio que inicia a partir del 1 de enero de 2011, y que sustituirá al Boletín B-5, del mismo nombre. Al momento de su adopción, los cambios contables que se originen deberán reconocerse de manera retrospectiva.

NIF C-5, Pagos anticipados.- En noviembre de 2010, el CINIF emitió la NIF C-5, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2011, y que sustituirá al Boletín C-5, del mismo nombre. La NIF C-5, establece que la característica de los pagos anticipados es que no le transfieren aún a la entidad los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o los servicios que esta por recibir, por lo tanto deben clasificarse en el estado de posición financiera, en atención a la clasificación de la partida de destino, en el activo circulante o no circulante. Además, establece que para aquellos pagos anticipados, por los que se ha transferido a la entidad los beneficios y riesgos inherentes al bien o servicio, se reconozcan en el rubro al que corresponda el bien o servicio. Al momento de su adopción, los cambios contables que se originen deberán reconocerse de manera retrospectiva.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo.- En diciembre de 2010, el CINIF emitió la NIF C-6, estableciendo su entrada en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2011, excepto por los cambios provenientes de la segregación en sus partes componentes de partidas de propiedades, planta y equipo que tengan una vida útil claramente distinta; para las entidades que no hayan efectuado dicha segregación las disposiciones aplicables entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se está cuantificando el posible impacto en los estados financieros que se emitirán en 2011.

En diciembre de 2010, el CINIF aprobó la NIF C1, "Efectivo y equivalentes de efectivo", la NIF B-4, "Capital contable", la NIF C-3, "Cuentas por cobrar", la NIF C-6, "Inmuebles, maquinaria y equipo", la NIF D-1, "Ingresos", las cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2011.

La aplicación de estas NIF no tuvo un efecto significativo en los estados financieros de la Emisora.

vi) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2010, la Emisora contaba con un total de 166 empleados en nómina.

	31 Dic. 2008	31 Dic. 2009	31 Dic. 2010
Número de empleados	182	166	166
Número de sucursales *	17	17	17

* Incluye oficina Matriz.

ING Hipotecaria, además ha establecido una muy buena relación con prestadores de servicios especializados en diversas funciones tales como la investigación de créditos, la realización de avalúos, mensajería y cobranza judicial, entre otros.

Históricamente, la Emisora ha contado con un bajo nivel de rotación de personal. Esto se debe a que además de preocuparse por contratar personal que cuenta con experiencia, se procura el desarrollo interno y la identificación con los valores institucionales básicos. La Emisora ha puesto especial cuidado en mantener un crecimiento gradual en la estructura, apoyada en un eficiente sistema de información y administración centralizada.

El nivel directivo en la Emisora cuenta con un promedio de 18.6 años de experiencia en el sector financiero, además de su experiencia laboral en otros sectores. En las distintas áreas de la Emisora se ha contratado personal que se distingue tanto por su calidad profesional como también por sus valores afines a la filosofía y dinámica de ING México. Los titulares de las sucursales, además de estas características, deben tener amplios conocimientos técnicos y del mercado de vivienda en el sector geográfico en que se desempeñan.

ING Hipotecaria tiene como estrategia en el área de recursos humanos la de mantener funcional y administrativamente una organización compacta. Se busca mantener altos niveles de productividad por empleado, requisito especialmente importante en la originación y administración de créditos para viviendas de interés social.

Capacitación

Es política de ING Hipotecaria brindar capacitación y desarrollo a todo el personal que labora en ella. Para supervisar su cumplimiento, ING a nivel corporativo mantiene un programa de capacitación constante que es revisado por el área de Capacitación Corporativa para su adecuación a los requerimientos de cada uno de los diferentes niveles de organización.

ING Hipotecaria cuenta con la herramienta e-learning, la cual contempla un registro de cursos a realizar con acreditación curricular para el empleado. Los cursos consisten en mandatorios y corporativos. Los cursos mandatorios tienen que acreditarse en los tiempos establecidos por el área de Capacitación.

Las mallas de capacitación son extensas, lo que permite el desarrollo en diferentes ámbitos de la organización.

La herramienta cuenta con un catálogo de cursos, competencias, corporativos, y técnicos dentro de las clasificaciones más importantes.

Existen cursos relacionados con la Cultura de Prevención, Principios de Negocio, Atención a Clientes, Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, Compliance y de Prevención de Riesgos, por mencionar algunos.

vii) Desempeño ambiental.

Debido al giro de la empresa, esta no cuenta con una política ambiental ya que sus actividades no representan riesgo directo para el medio ambiente.

Sin embargo, la Emisora reconoce que ciertos recursos son limitados y se deben utilizar responsablemente. Con este fin se sigue un planteamiento interno y externo diseñado para promover la protección del medio ambiente. Su política externa tiene como fin anticipar los desarrollos en el área del medio ambiente relacionados con servicios comerciales y el manejo profesional de sus riesgos ambientales. Por la actividad que desarrolla ING Hipotecaria, a la fecha no se han tenido acciones con impacto relevante en el aspecto ambiental.

viii) Información del mercado

Situación actual

Las SOFOLES/SOFOMES han contribuido de manera especial al desarrollo del sector vivienda en México, cubriendo segmentos de población poco atendidos por otros intermediarios y organismos especializados, por lo que su continuidad es fundamental para lograr las metas de crecimiento planteadas por el Gobierno Federal.

En el mercado individual, las SOFOLES y SOFOMES se enfocan, primordialmente, en hogares con ingresos medios y bajos, y en población no afiliada. Un mercado distinto al que tradicionalmente atienden los bancos, sin embargo, para 2010, las SOFOLES han tenido una severa contracción, en la colocación de créditos, a consecuencia de requerimientos de capital más estrictos y una limitación severa para fondeo que no provenga de la SHF, así como las afectaciones que trajo la crisis financiera mundial sobre el sector económico del país.

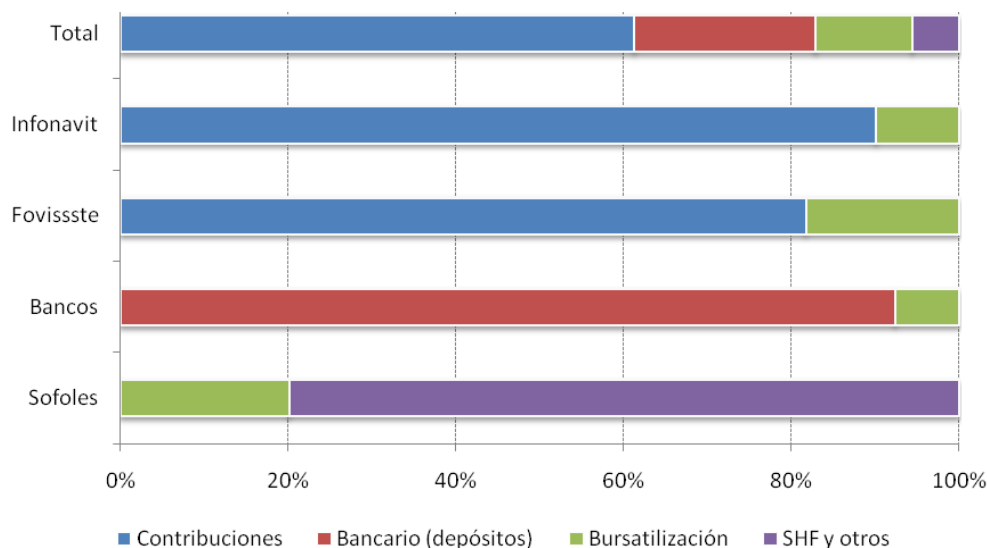
En la situación actual, la escasez de fondos para créditos hipotecarios en el mercado Mexicano es lo que ha definido el tamaño y el poder adquisitivo del mercado, aún más que las variables de demanda y de mercado. Por otra parte, aunque el financiamiento de vivienda es cada vez más común, el desafío es aumentar las fuentes de fondeo, su accesibilidad y la cobertura.

Según la AHM las contribuciones del INFONAVIT y FOVISSSTE son la principal fuente de fondeo de la cartera hipotecaria. La vocación los dos fondos de vivienda como promotores del mercado permitieron que el flujo de financiamiento a la vivienda no se detuviera durante los tiempos de contracción económica que acabamos de pasar.

El segundo mecanismo de financiamiento dentro del sistema hipotecario mexicano lo representa la base de depósitos del sistema bancario.

El tercer mecanismo de fondeo es el referente a las bursatilizaciones, modalidad que para finales del 2010, financiaba poco menos del 12% de la cartera hipotecaria en México y se espera que este porcentaje crezca de una manera importante durante los siguientes años.

El cuarto mecanismo de fondeo dentro del sistema hipotecario mexicano es el otorgado por la SHF, fondeo que toma particular relevancia al considerar no solamente el hecho de haber permitido el flujo de hipotecas a sectores desatendidos como lo es el informal, sino que también permitió aminorar los problemas de liquidez que las SOFOLES y SOFOMES presentaron cuando el mercado bursátil se “congeló” durante finales del 2008 y 2009.



Fuente de información: AHM reporte anual 2010

Durante 2007 y 2008, la mayor parte del fondeo para créditos puente provenía de la emisión de deuda estructurada respaldada por cartera, mercado que se cerró a finales del 2008. A pesar de lo anterior, los títulos hipotecarios son un instrumento bastante común y deberían seguir ayudando a los originadores de créditos hipotecarios a fondear a largo plazo. Aunque este mercado está cerrado temporalmente, deberá continuar siendo la fuente de crecimiento de largo plazo de la industria del financiamiento hipotecario. Esta limitante ha traído como consecuencia una contracción en el monto de nuevos créditos otorgados, tanto individuales como puente.

Para que el sistema hipotecario mexicano pueda hacer frente a las necesidades de vivienda que el país presentará durante los próximos años, será necesario un mayor desarrollo del mercado secundario hipotecario. Objetivo para el cual se requerirá; transparencia y disponibilidad de información, un sólido marco regulatorio y de supervisión, alineación de intereses por parte de los diversos participantes.

El sector habitacional juega un papel importante, por lo que debe lograr un mayor financiamiento para la adquisición de vivienda en dos vertientes: la crediticia, donde se ofrezcan oportunidades para acceder a recursos hipotecarios más amplios y competitivos para el financiamiento de vivienda; y la de apoyo gubernamental a los sectores de la población de menores ingresos.

El Gobierno actual considera que la vivienda es una prioridad estratégica. Ha estado trabajando para aumentar la tasa de rotación de vivienda. Si el financiamiento hipotecario se pone al alcance de todos los segmentos de la población y si se reducen los costos de transición, la rotación hacia arriba podría ser la nueva tendencia en México en los próximos 10 años.

El Gobierno Federal ha especificado que intentará seguir impulsando la industria de la vivienda en tres aspectos: desarrollo urbano, vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda. El objetivo principal es reducir la pobreza a través de la creación de ciudades competitivas e hipotecas sobre demanda al alcance de todas las familias mexicanas para el 2012.

La recesión ha sido un factor importante para desmejorar la situación económica del país y por consecuencia la contracción de compra de vivienda y construcción.

A pesar de lo anterior, se espera que el mercado de vivienda en México vuelva a reactivarse debido a la creciente demanda, ya que el crecimiento de la vivienda depende en gran medida, del crecimiento poblacional, de la edad y la formación de hogares nuevos. Sin embargo, también comprende la migración y la sustitución del parque de vivienda usada.

En términos demográficos, la presión por vivienda en el país se origina principalmente por la formación de nuevos hogares asociados con el matrimonio y la unión consensual, así como por la división de los hogares que trae consigo la ruptura de las uniones. La magnitud y composición de la demanda futura de la vivienda estarán condicionadas en buena medida por el curso que siga la transición demográfica en México.

Adicionalmente, se debe considerar que el crecimiento en empleo formal abre la posibilidad de crecimiento del crédito hipotecario. El empleo formal y las tasas de creación de empleo también presentan un reto importante para las hipotecarias en cuanto a la calificación de los deudores.

Además de lo anterior, la principal fuerza impulsora del crecimiento de las ciudades en las últimas décadas ha sido la migración relacionada con el trabajo. Las personas han dejado las zonas rurales en busca de empleo en la ciudad. En niveles superiores, la migración ha sido provocada por las universidades. Los jóvenes llegan a las grandes ciudades para continuar su educación universitaria y posteriormente consiguieron un empleo, formaron una familia y se quedaron.

Un importante rasgo de la distribución de la población en el territorio nacional se refleja en la coexistencia de un perfil de concentración urbana creciente y otro de enorme dispersión demográfica en miles de pequeñas localidades.

En cuanto a la demanda de vivienda, si bien se observa una mejoría en las condiciones de vida de la población mexicana, ésta no ha sido como se esperaba. Por ello no sólo se requiere una mayor oferta de vivienda, sino que ésta sea accesible para la capacidad de pago de la mayoría de los trabajadores.

Como parte de las fortalezas y debilidades del proceso de producción de vivienda, el principal problema en torno al suelo urbano es que su oferta ha sido insuficiente e inadecuada para satisfacer la gran demanda existente. Además, un alto porcentaje de las operaciones del mercado inmobiliario en el país se realizan al margen de las disposiciones jurídicas aplicables, en detrimento de la población de más bajos recursos primordialmente.

Es importante mencionar es que en los últimos años, la mayoría de las instituciones financieras le han simplificado la adquisición de vivienda existente a los compradores. Así pues, el mercado de vivienda usada está comenzando a competir con la vivienda nueva y el mercado de rotación hacia arriba en los segmentos de precio medio y residencial sigue creciendo más rápido que la industria en general.

La construcción de vivienda en México sigue siendo una de las oportunidades de negocios más importantes del país. El mercado mexicano tiene un tamaño determinado por la demografía, los empleos, la formación de hogares y capacidad de compra, pero como cualquier mercado, puede sufrir ocasionales rachas de sobre oferta.

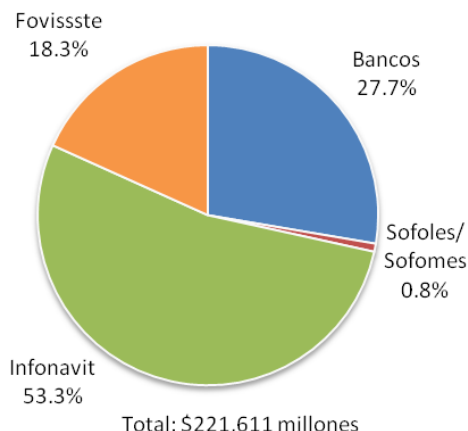
Un aspecto favorable ha sido también la tenencia de la vivienda donde el porcentaje de viviendas propias se ha incrementado en veinte años; es decir, en la actualidad sólo una de cada cinco viviendas particulares habitadas no son propiedad de quien las ocupa.

La industria mexicana de financiamiento a la vivienda está enfocada en ofrecer a los consumidores hipotecas a largo plazo para comprar una vivienda. La madurez típica para estas hipotecas es de 15 a 30 años. El tipo y el precio de los productos que se financian dependen en gran parte de las fuentes de financiamiento que estén disponibles en un momento dado.

El control permanente de la inflación es sin duda indispensable para el desarrollo del sector vivienda. La persistencia en esta acción es clave para mejorar el poder adquisitivo de los salarios de la población y su capacidad de ahorro, pues con ello se posibilitará la accesibilidad a la vivienda a un mayor número de mexicanos en condiciones financieras más asequibles a su capacidad de pago.

De acuerdo al Boletín AHM con Información a diciembre de 2010, fueron colocados 221,611 millones de pesos en créditos individuales y su división en la participación del mercado fue la siguiente.

Origenación de cartera individual: participación de mercado



Boletines AHM a diciembre 2010

Las viviendas pueden catalogarse de diferentes maneras y dependiendo de la variable de clasificación que se utilice, por lo que no existe una clasificación oficial o estándar en este sentido. Por su costo, la vivienda formal susceptible de crédito puede clasificarse de acuerdo a su valor de mercado como sigue:

Tipo	Rango de precios	Área	Características generales	Ingreso anual
Mínima	< \$100,000 Pesos	30 m2	1 a 2 recámaras Servicios incompletos Generalmente sin escriturar Generalmente auto construida	< 2.0 SMG
Social	\$100,001–\$270,000 Pesos	35-50 m2	1 a 2 recámaras, 1 baño Cocina, sala-comedor, 1 estacionamiento Servicios completos, escriturada Casas y departamentos en condominio	2.0 a 5.5 SMG
Económica	\$270,001–\$500,000 Pesos	50-75 m2	2 a 3 recámaras, 1 baño Cocina, sala-comedor, 1 estacionamiento Servicios completos, escriturada Dúplex y departamentos en condominio	5.5 a 11.0 SMG
Media	\$500,001–\$1,250,000 Pesos	65-130 m2	2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños Cocina, sala y comedor, cuarto de servicio, 1 a 2 estacionamientos Servicios completos, escriturada Dúplex y departamentos en condominio	11.0 a 26.0 SMG
Residencial	\$1,250,000–\$2,800,000 Pesos	90-200 m2	3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños Cocina, sala, comedor, estancia, cuarto de servicio, 2 a 4 estacionamientos Servicios completos, escriturada Casas y departamentos en condominio	26.0 a 65.0 SMG
Residencial Plus	> \$2,800,000 Pesos	100-350 m2	3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños Cocina, sala, comedor, estancia, cuarto de servicio, 3 a 6 estacionamientos Servicios completos, escriturada Casas y departamentos en condominio	> 65.0 SMG
Vacacional	> \$1,100,000 Pesos	50-500 m2	Vivienda nueva en destinos vacacionales Cocina, sala, comedor, estancia, 1-4 recámaras 1 a 6 estacionamientos Servicios completos, escriturada Casas y departamentos en condominio	> 65.0 SMG

Fuente: Mexican Housing Overview 2010. Softec, S.C.

Principales competidores

Las SOFOLES tienen un fin específico para el desarrollo de ciertas actividades y naturalmente se especializan y dividen en función al sector que atienden.

Los diferentes sectores en los que participan las SOFOLES, difieren sustancialmente entre sí, por virtud de los campos de acción de cada sector.

Dichas SOFOLES/SOFOMES son las siguientes:

- Condesa Financiera
- Crédito Inmobiliario
- Corporación Hipotecaria
- City home del centro
- Financiera Urbi
- Fincasa Hipotecaria
- GE Money Crédito Hipotecario
- GMAC financiera
- H. Casa Mexicana
- H. Independiente
- H. Nacional
- H. Su Casita
- ING Hipotecaria
- Apoyo Integral Inmobiliario
- Interbanc
- Metrofinanciera
- Patrimonio
- H. Vértice
- Finpatria

Por la estrategia de segmentación geográfica que ha implementado ING Hipotecaria, sus competidores son diversos y de mayor o menor importancia según el mercado geográfico correspondiente. Dentro de los competidores se encuentra la banca comercial, la banca de desarrollo y las demás SOFOLES/SOFOMES hipotecarias.

A diciembre de 2009, según la AMFE, el sector de la SOFOLES/SOFOMES hipotecarias tenía un total de activos de \$169,530 millones de pesos, teniendo ING Hipotecaria una participación del 8.4% del activo total del sector hipotecario. Para el 2010, esta participación incrementó al 10.5% habiendo una disminución en los activos a \$139,604 millones de pesos. El conjunto de las SOFOLES/SOFOMES hipotecarias maneja una cartera total por \$111,788 millones de pesos y un capital contable por \$12,367 millones de pesos, teniendo ING Hipotecaria una participación del 8.25% y 10% respectivamente.

Oportunidades de negocio

Administración de activos financieros

Existen SOFOLES/SOFOMES que han iniciado la incursión en la administración de cartera de terceros. ING Hipotecaria ha participado con la emisión, en septiembre de 2006, de los Bonos Respaldados por Hipotecas HICOACB 06U y 06U-2. En México existen organismos del Gobierno Federal así como instituciones bancarias que han efectuado traspasos de cartera, llevando a cabo licitaciones para que instituciones financieras y empresas administradoras de activos busquen la compra y/o administración de paquetes de cartera de todo tipo.

Bursatilización de la cartera

La bursatilización de la cartera además de constituir una oportunidad de negocio, permite a las SOFOLES/SOFOMES obtener una cierta independencia e incrementar su dinámica y capacidad de respuesta al mercado.

En la creación del mercado secundario de hipotecas es esencial el esfuerzo en común de todas las SOFOLES/SOFOMES hipotecarias para lograr el reconocimiento necesario en el mercado y la participación de entidades públicas o de participación mixta que establezcan lineamientos para esta actividad.

El proceso de bursatilización de cartera hipotecaria lleva más de 10 años en México. Las primeras bursatilizaciones de cartera que se realizaron en el mercado corresponden a créditos destinados a la construcción de viviendas a través de mecanismos como la Garantía de pago Oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal o la subordinación de deuda.

El Programa de Garantía de Pago Oportuno fue emitido por la SHF mediante la circular 50/2002 19 de noviembre de 2002, para que las SOFOLES/SOFOMES obtengan recursos en el mercado bursátil y bancario, para el financiamiento de la construcción de vivienda, con lo que se facilitó la bursatilización de dichos créditos.

Al cerrar SHF/FOVI el fondeo para créditos puente, facilitó la bursatilización de créditos puente a través de la Garantía de Pago Oportuno (GPO's) y con este mecanismo se facilitó la salida de paquetes de crédito puente bursatilizados.

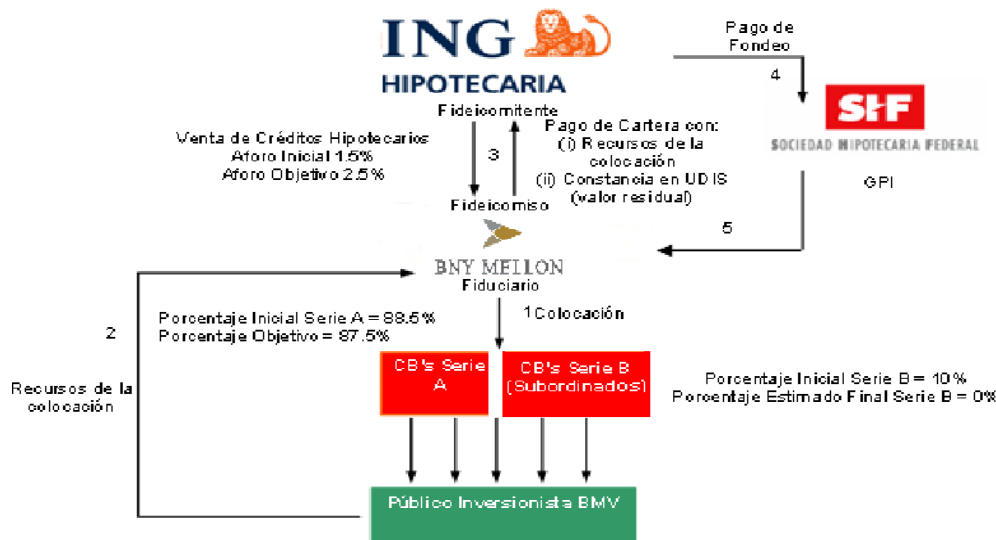
ING Hipotecaria ha realizado una bursatilización de cartera, con transferencias de propiedad, a través de un fideicomiso, en el que THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, División Fiduciaria, funge como emisor y fiduciario de los certificados bursátiles respectivos y que se resumen como sigue:

Fideicomiso # F/00361

Programa de créditos individuales de \$2,000,000,000, de los cuales se realizó oferta pública el 22 de Septiembre 2006, por 189,671,500 UDIs (\$703,607 millones de pesos). La serie A cuenta con un aforo objetivo del 87.5% mientras la serie B del 10%. La constancia representa el 1.5% restante. Los certificados respectivos, devengan 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 2010, el saldo del portafolio es por 119,350,064 UDIs, con 1,090 créditos individuales. Los estados con mayor concentración de créditos son Nuevo León, Baja California y el Estado de México.

Participan en la operación; MONEX CASA DE BOLSA, S.A., MONEX GRUPO FINANCIERO como Representante Común de los tenedores de los certificados bursátiles.

El fideicomitente cedió al fideicomiso créditos hipotecarios por un monto de principal equivalente al 1.5% adicional (aforo interno), el cual está representado desde el 31 de diciembre de 2006, por un título bursátil subordinado a favor de la Sociedad.



Ventajas competitivas de ING hipotecaria

La firma de un crédito hipotecario constituye una decisión de mucha relevancia para el acreditado por lo que contar con una imagen que proyecta seriedad, calidad de servicio y solidez estructural constituye una fortaleza importante para la Emisora.

Una de las ventajas competitivas de ING Hipotecaria es la sinergia financiera, operativa y de mercado con otras empresas de ING, que le dan a la Emisora importantes ventajas sobre otros participantes del sector. La imagen y la estructura corporativa de ING en México constituyen una ventaja al transmitir atributos de experiencia, solidez y servicio al mercado.

La trayectoria y experiencia positiva de las empresas de ING México ante inversionistas individuales e institucionales, constituye una indiscutible ventaja para obtener con mayor facilidad y mejores condiciones el fondeo necesario para su operación.

El desarrollo y operación de sistemas propios, brindan una mayor flexibilidad y eficiencia especialmente apreciada por los clientes institucionales.

Como se ha mencionado con anterioridad, la Emisora se ha preocupado por mantener un nivel de servicio que la distinga de las demás SOFOLES/SOFOMES. La Emisora cuenta con políticas, sistemas y procedimientos internos de operación y administración de créditos muy eficientes y es manejada por un grupo de profesionales con amplia experiencia en el sector que le permiten lograr los objetivos y misión de la Emisora. (*Ver sección "Control Interno" más adelante en el presente Informe*).

Calificación como administradores de activos financieros y de contraparte

La función de las instituciones calificadoras en el análisis de SOFOLES/SOFOMES hipotecarias consiste principalmente en llevar a cabo una revisión a fondo de la calidad de la administración, las políticas y procedimientos de originación y administración de créditos, los sistemas de información y control de créditos, la estructura y evolución de la cartera de créditos y la situación financiera, entre otros.

ING Hipotecaria anualmente es calificada por dos instituciones calificadoras de prestigio internacional. La Emisora obtiene calificaciones tanto como administrador de activos como respecto de su solvencia corporativa y de sus certificados bursátiles.

En 2008 y 2009, los Certificados Bursátiles emitidos recibieron la calificación de "AA+(mex)" y "F1+(mex)", para los de largo y corto plazo respectivamente por parte de Fitch México, S.A. de C. V. Para diciembre de 2010, ratifica calificación como Administrador de Activos Financieros de ING Hipotecaria en 'AAFC1-(mex)', asimismo ratificó las calificaciones de riesgo contraparte, de largo plazo ratificada en 'AA+(mex)', de corto plazo ratificada en 'F1+(mex)'.

En 2008 y 2009, Standard & Poor's calificó a ING con corto plazo "mxAA+" y para largo plazo "mxA-1+". Para el 2010, disminuyó la calificación para riesgo crediticio en Largo Plazo a "mx A" y en Corto Plazo a "mx A-1". ING así como todas las compañías en el ramo se han visto afectada por la presente crisis, sin embargo la calificadoras señaló que dentro de su perspectiva, ING-Hipotecaria mantiene una significativa de rendimiento respecto de las demás compañías Hipotecarias basado en la administración conservadora que mantiene, así como la flexibilidad financiera que recibe como miembro del grupo ING.

La Emisora no puede asegurar que se mantengan las calificaciones requeridas de conformidad con las condiciones generales de financiamiento emitidas por la SHF, en cuyo caso la Emisora quedaría suspendida para recibir nuevas asignaciones de financiamiento, así como obtener el Seguro de Crédito a la Vivienda por parte de la SHF.

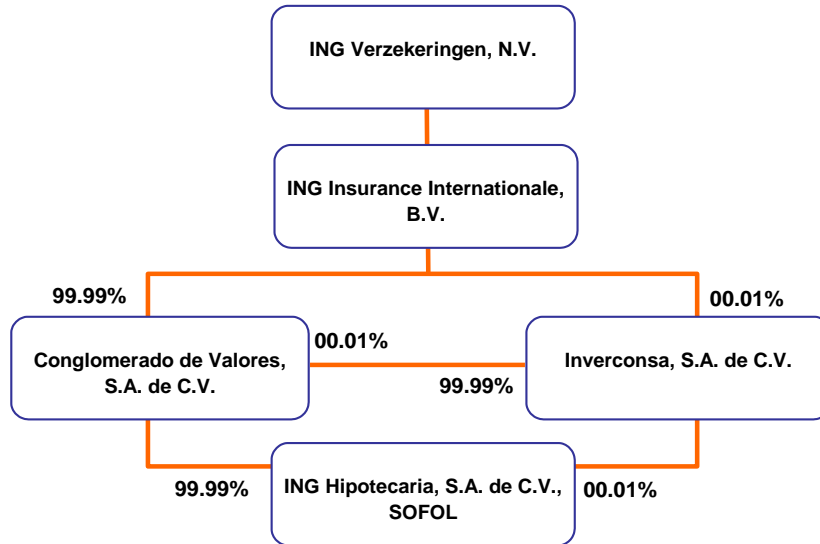
Desventajas competitivas de ING Hipotecaria

El número de participantes en el sector genera en algunos intermediarios financieros prácticas de crédito más agresivas, aunado a la menor cobertura geográfica de la Emisora, respecto de algunos otros participantes del sector y menores opciones de fondeo en comparación a Banca Comercial.

ix) Estructura corporativa

ING Insurance Internationale B.V., una sociedad de nacionalidad holandesa, es propietaria de Conglomerados y Valores, S.A. de C.V. y de Inverconsa, S.A. de C.V., empresas mexicanas que ostentan a su vez la titularidad de las acciones de ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en un 99.99% y 00.01% respectivamente de su capital social. ING Hipotecaria no tiene Subsidiarias.

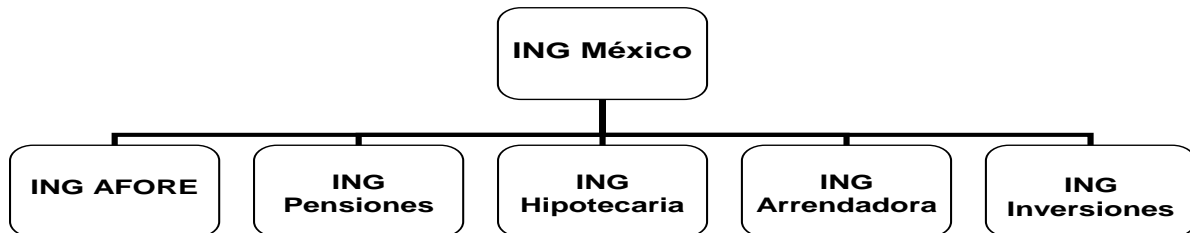
La estructura corporativa de ING Hipotecaria es la siguiente:



La solidez financiera y respaldo corporativo, constituyen probablemente la principal ventaja estratégica que puede establecerse en el sector hipotecario actual, las oportunidades de éxito de un participante sin el adecuado soporte financiero y corporativo se pueden ver limitadas.

ING Hipotecaria forma parte de un grupo de empresas financieras que se caracteriza por tener una política de administración de riesgos fundamentada y eficiente. Este grupo de empresas pertenece a uno de los grupos aseguradores más importantes, sólidos y completos del mundo. ING Group, una empresa de nacionalidad holandesa, con operaciones en más de 50 países del mundo.

La Emisora aprovecha de la mejor manera la sinergia natural que existe en las empresas de ING México, S.A. de C.V., de tal manera que se tiene un mercado potencial de clientes que están trabajando con otras de las empresas del Grupo y que conocen y promocionan la gama de servicios ofrecidos por cada una de las empresas.



x) Descripción de los principales activos

Al 31 de diciembre de 2010, la Emisora contaba con activos totales por \$14,640 millones, de los cuales aproximadamente un 99% son considerados como activo productivo.

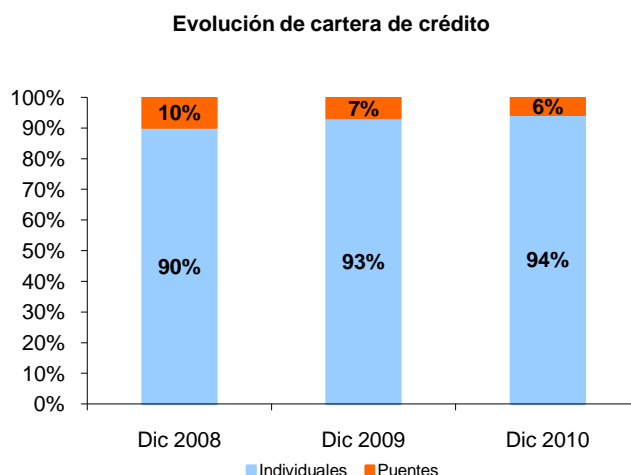
Cartera de crédito

Cartera total.

La Cartera de Crédito Total en 2009, registró un aumento del 2.2% respecto al 2008, pasando de \$13,317 a \$13,609 millones de pesos. Para el 2010, la Cartera total tuvo un ajuste marginal del 0.4% respecto al 2009, registrándose en \$13,551 millones de pesos. Los Créditos Individuales en el 2008, sumaban un monto de \$12,008 millones de pesos; para el 2009 \$12,698 millones de pesos y en 2010 \$12,782 millones de pesos.

La emisora contaba con 75 créditos puente los cuales tuvieron una disminución natural de saldo por el paso del tiempo en la vida de los créditos respecto del año anterior, pasando de \$911 a \$769 millones de pesos. Los créditos individuales al cierre del ejercicio 2010, mostraron un incremento respecto al año anterior, pasando de \$12,689 a \$12,782 millones de pesos.

A continuación se presenta una gráfica con el detalle del destino de los recursos en la cartera total para los últimos 3 ejercicios:



Cartera vencida. El índice de Cartera vencida se ha incrementado durante los últimos 3 ejercicios, registrando 4.49%, 7.20% y 8.13% en el 2008, 2009 y 2010 respectivamente, con montos de \$598 millones, \$982 millones y \$1,101 millones de pesos sobre la Cartera Total. El incremento en cartera vencida tanto para el 2009 y 2010, fue causado por las consecuencias de la crisis financiera y económica mundial, que generaron la pérdida de empleos, el cierre de negocios y la desaceleración en las actividades productivas y turísticas.

A pesar de los incrementos registrados, el índice de cartera vencida de ING Hipotecaria se encuentra por debajo del índice del sector de las SOFOLES/SOFOMES. En los últimos dos ejercicios el índice fue de 16.8% para 2009 y 21% para el 2010.

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 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.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, la Emisora contaba con acreditados que se apegaron a programas de apoyo a deudores. Los montos por año y producto se presentan a continuación:

Programa	2008	2009	2010
AH1	\$20,887	\$50,980	\$54,684
AH2	-	\$24,372	\$87,090
ADRI	-	\$245,532	\$339,295
Total	\$20,887	\$320,884	\$481,069

Miles de Pesos

Se espera ir reconociendo paulatinamente el impacto de estos productos logrando cumplir el objetivo de los mismos que es ayudar al cliente a salir de cartera vencida.

Estimación preventiva para riesgos crediticios:

La estimación preventiva para riesgos crediticios en 2008, se registró con \$239 millones de pesos haciendo con esto una cobertura del 40% de la cartera vencida. En 2009, esta cuenta incrementó un 64.13% con un total de \$392 millones de pesos, logrando el mismo porcentaje de cobertura que en 2008. Para 2010, la cuenta de estimación preventiva totalizaba \$529 millones de pesos resultando en una cobertura del 48% de la cartera vencida. Este porcentaje de cobertura se alinea con las políticas que se mantienen el mercado, y a las políticas de ING Hipotecaria. Durante el ejercicio 2010, y con base en la normativa aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, la Sociedad generó una reserva adicional sobre la cartera vencida, con base en su modelo de estimación.

Cartera de créditos neta

Al 31 de diciembre de 2010, del Activo Total de ING Hipotecaria el 89% estaba conformado por Cartera Neta con un monto de \$13,022 millones de pesos, que se conforma de 33,820 créditos individuales y 75 créditos puente, que registran montos de \$12,782 y \$769 millones de pesos respectivamente. La Cartera Vencida de La Emisora ascendió a \$1,102 millones de Pesos y representó el 8% de la Cartera Total.

Es importante mencionar que el índice de Cartera Vencida de ING Hipotecaria se ha mantenido por debajo del promedio del sector de las SOFOLES/SOFOMES hipotecarias con base en estimaciones de la AMFE, el cual a diciembre de 2010, el sector mantenía un índice promedio de 21%.

ING Hipotecaria mantiene una Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios de \$529 millones de pesos y cubre el 48% de su Cartera Vencida, cobertura que se encuentra alineada a las políticas de la CNBV vigentes.

La distribución de la cuenta Cartera de Crédito Neta por tipo de crédito y tipo de recursos al 31 de diciembre de 2010, se presenta en la siguiente tabla:

Concepto	Monto	Porcentaje
Créditos Individuales	\$11,705,075	89.88%
Créditos Puente	\$744,213	5.72%
Cartera Vencida	\$1,101,928	8.46%
Provisión de cartera	-\$528,925	-4.06%
Cartera Neta	\$13,022,291	100.00%

Miles de Pesos.

Para una descripción más detallada de nuestras operaciones, principales políticas contables y de nuestra cartera de crédito vigente por favor referirse a las Notas 2 inciso g) y 7 de nuestros estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2010.

Disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporto

La cuenta de disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporto es la segunda en importancia de la Emisora. Al 31 de diciembre de 2010, ascendía a \$887 millones de pesos y representaba el 6.06% de los Activos Totales. Estos recursos están registrados en las cuentas de caja, inversiones y deudores por reportos, cuya principal función es la de proveer flujo para el financiamiento de créditos con recursos propios.

Ante la crisis financiera de finales de 2008 y 2009, la Dirección de Finanzas y Riesgo, ajustó el plan de administración financiera de los recursos monetarios de la Emisora, en donde los pasivos bursátiles de corto plazo fueron liquidándose oportunamente y se redujo de manera preventiva el tren de operaciones de financiamiento a la construcción de vivienda.

Para una descripción más detallada de nuestras operaciones y principales políticas contables por favor referirse a las Notas 2 incisos d), e) y f), 4, 5 y 6 de nuestros estados financieros al 31 de diciembre de 2010.

Otros activos

Las cuentas de Bienes Adjudicados, Mobiliario y Equipo de oficina, Otras Cuentas por Cobrar y Otros activos suman \$618 millones de pesos y representan el 4.22% del Activo Total.

La Emisora cuenta con una póliza de seguros que cubre los daños que pudiese sufrir el contenido de su oficina matriz a causa de incendio, así como por robo de mobiliario y equipo. Asimismo, el equipo electrónico se encuentra asegurado contra daños materiales.

De la misma manera los inmuebles donde se encuentran ubicadas las oficinas foráneas de ING Hipotecaria están aseguradas contra incendios. La cobertura incluye la construcción material del edificio, así como las adiciones, mejoras y adaptaciones al mismo. Existe también una cobertura sobre mobiliario, equipo y herramientas, entre otros, que se encuentran dentro de los inmuebles y que abarca todo lo que es propio y necesario para la operación del negocio.

Todo el equipo de transporte de ING Hipotecaria mantiene seguros de cobertura amplia.

Como parte de su estrategia, la Emisora cuenta con un mínimo de activos fijos que no representan un monto significativo en su estructura financiera. La Emisora no cuenta con inmuebles propios.

ING Hipotecaria tiene celebrado un contrato de arrendamiento para sus oficinas corporativas con AXA Seguros, S.A. de C.V. Dicha operación fue celebrada a precios de mercado. Asimismo, la Emisora tiene celebrados contratos de arrendamiento para sus oficinas regionales con diversas personas físicas y morales, los cuales también fueron celebrados a precios de mercado (*Ver sección "Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses" más adelante en el presente Informe*).

Bienes adjudicados

Los bienes adjudicados por la Emisora, corresponden a los inmuebles que amparaban los créditos hipotecarios otorgados con anterioridad y que fueron recuperados por medio de adjudicación judicial o dación en pago. Para 2010, esta cuenta representa el 3% de los activos de la empresa, mostrando un crecimiento del 77% respecto al año anterior.

Durante el ejercicio 2010, SHF agregó modificaciones en la creación de reservas preventivas para riesgo crediticio, formando un nuevo apartado para bienes adjudicados mismo que se rige por metodología establecida por la CNBV (esta creación de reservas será obligatoria a partir de 2011).

En 2010 y 2009, el saldo de los bienes adjudicados lo conformaban únicamente bienes inmuebles y su distribución por región se clasifica de la siguiente forma:

Región	2008		2009		2010	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Noreste	\$16,675	11.28%	\$21,885	7.51%	\$32,599	6.19%
Centro	\$17,543	11.87%	\$27,528	9.45%	\$43,517	8.26%
Occidente	\$40,423	27.34%	\$70,396	24.16%	\$111,316	21.12%
Noroeste	\$58,960	39.88%	\$128,725	44.17%	\$200,616	38.07%
Pacífico	\$9,945	6.73%	\$28,086	9.64%	\$109,702	20.82%
Sureste	\$4,297	2.90%	\$14,801	5.07%	\$29,261	5.54%
Total	\$147,843	100.00%	\$291,421	100.0%	\$527,011	100.00%
Estimación	-	-	-	-	-\$10,500	
Saldo neto	\$147,843	-	\$291,421	-	\$516,511	-

Miles de pesos.

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La Emisora no tiene conocimiento formal de que exista, ni de la alta probabilidad de que pueda existir en un futuro, algún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante dentro del curso normal de su actividad en el que se pueda encontrar involucrada la propia Emisora, sus accionistas, consejeros y/o principales funcionarios, que pueda tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de la Emisora.

ING sostiene al día de hoy una demanda en contra del SAT de la cual se revelan los siguientes datos:

Autoridad que conoce:	Segunda Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa
Expediente:	23195/10-17-02-7
Juicio:	Juicio Contencioso Administrativo de Nulidad, promovido en contra de la resolución contenida en el oficio 900-04-01-2010-5846 de fecha 24 de Junio de 2010 por la Administración de lo Contencioso de Grandes Contribuyentes "1" del SAT
Crédito Fiscal Determinado:	\$43,311,395.00
Abogado Externo que conoce del asunto:	Despacho Parás, S.C.
Última Etapa Reportada:	Fue recibida la contestación de las autoridades demandadas, solicitándose algunas valoraciones de pruebas, así mismo se nos dio término para ampliar la demanda, el cual vence el día 16 de junio de 2011

xii) Acciones representativas del capital social

Al 31 de diciembre de 2009, la Asamblea General de Accionistas acordó incrementar el capital social en su parte variable por \$125 millones de Pesos, a fin de mantener niveles adecuados de capital para la operación y frente al regulador, las calificadoras y las Entidades con las que se opera fondeo. Cabe mencionar que para los ejercicios 2007 y 2008 no se registraron movimientos en el capital social de la Emisora

Al 31 de diciembre de 2010, la Asamblea General de Accionistas acordó incrementar el capital social en su parte variable por \$130 millones de Pesos, a fin de mantener niveles adecuados de capital para la operación y frente al regulador, las calificadoras y las Entidades con las que se opera fondeo.

xiii) Dividendos

La Emisora no ha realizado pago de dividendos a sus Accionistas, en los últimos 3 ejercicios.

3) Información financiera

a) Información financiera seleccionada

La información financiera que se presenta a continuación fue seleccionada de los estados financieros auditados de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010. Nuestros estados financieros han sido preparados de conformidad con las bases y criterios contables prescritos por la CNBV y las disposiciones de carácter general emitidas por esa autoridad.

Resumen de información financiera seleccionada

Estados de resultados dictaminados

Miles de pesos al 31 de diciembre de 2010

Concepto	2008	2009	2010
Ingresos por intereses	1,398,979	1,472,967	1,430,488
Gastos por intereses	931,652	1,098,209	1,069,732
Margen financiero	467,327	374,758	360,756
Estimación preventiva para riesgos crediticios	122,119	229,708	234,361
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	345,208	145,050	126,395
Comisiones totales	23,992	38,768	29,375
Ingresos totales de la operación	369,200	183,818	155,770
Gastos de administración	201,113	219,262	225,271
Resultado de la operación	168,087	-35,444	-69,501
Otros productos, neto	107,223	115,223	78,325
Resultado antes de impuestos a la utilidad	275,310	79,779	8,824
Impuestos a la utilidad	78,390	27,612	4,450
Resultado neto	196,920	52,167	4,374

Balance general dictaminado

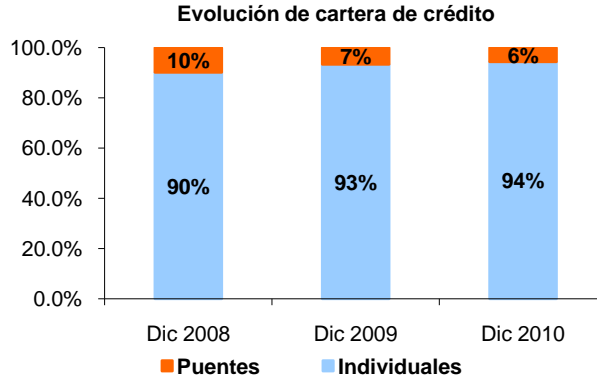
Miles de pesos al 31 de diciembre de 2010

Concepto	2008	2009	2010
Activo			
Disponibilidades	13,658	13,350	24,504
Inversiones en valores y Deudores por Reporto	703,783	587,094	862,499
Cartera de crédito, neto	13,077,776	13,216,277	13,022,291
Otras cuentas por cobrar, neto	47,831	19,067	86,645
Bienes adjudicados	147,843	291,421	516,511
Mobiliario y equipo, neto	17,193	15,453	13,535
Impuestos diferidos	73,084	118,102	113,652
Otros activos y cargos diferidos	4,935	6,081	1,264
Activo Total	14,086,103	14,266,845	14,640,901
Pasivo			
Pasivos bursátiles	2,377,210	1,757,737	1,758,425
Préstamos bancarios y de otros organismos	10,560,854	11,212,010	11,471,532
Impuestos a la Utilidad por pagar	-	1,774	-
PTU por Pagar	4,768	3,632	-
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	151,449	122,703	107,581
Pasivo Total	13,094,281	13,097,856	13,337,538
Capital Contable			
Capital social	209,924	334,924	464,924
Reserva de capital	65,527	85,219	90,436
Utilidades retenidas	519,451	696,679	743,629
Utilidad o pérdida (neta)	196,920	52,167	4,374
Capital Contable	991,822	1,168,989	1,303,363
Pasivo Total + Capital Contable	14,086,103	14,266,845	14,640,901

b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

ING Hipotecaria principalmente maneja dos productos o líneas de negocio: créditos individuales para la adquisición de viviendas, mismos que tienen diferentes modalidades, y créditos puente para la construcción de proyectos habitacionales.

La evolución de la cuenta Cartera de Crédito en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, presenta una mezcla adecuada entre el financiamiento de créditos individuales y el financiamiento de créditos puente. En la siguiente gráfica se puede observar la mezcla de la Cartera total de los últimos 3 ejercicios.



Siguiendo la estrategia de negocio y manteniendo un nivel de riesgo controlado, ING Hipotecaria conserva una adecuada distribución de su cartera entre créditos individuales y créditos puente.

ING Hipotecaria ha sido conservadora en el crecimiento geográfico, abriendo oficinas en lugares estratégicos que le permitan mantener y atender clientes de ciudades circunvecinas, en donde asimismo se pretende aprovechar la sinergia con otras empresas de ING México. La distribución por oficinas regionales se puede ver a continuación:

Distribución de cartera por zona geográfica

ZONA	2008		2009		2010	
	Importe	Porcentaje de concentración	Importe	Porcentaje de concentración	Importe	Porcentaje de concentración
Centro	\$3,528,303	26.04%	\$3,340,692	24.55%	\$3,595,800	27.00%
Noreste	\$3,185,625	23.51%	\$3,265,768	24.00%	\$3,329,443	25.00%
Occidente	\$2,835,563	20.92%	\$2,855,621	20.98%	\$2,663,555	20.00%
Noroeste	\$2,096,828	15.47%	\$2,162,917	15.89%	\$2,264,022	17.00%
Sureste	\$1,072,672	7.92%	\$1,070,657	7.87%	\$665,889	5.00%
Pacifico	\$832,225	6.14%	\$913,482	6.71%	\$799,067	6.00%
Total	\$13,551,216	100.00%	\$13,609,137	100.00%	\$13,317,776	100.00%

Miles de Pesos.

c) Informe de créditos relevantes

El monto de préstamos de fondos fiduciarios está relacionado con la cartera de créditos, esto es, el financiamiento para el otorgamiento de créditos individuales por la Emisora se obtuvo principalmente de la SHF. Al 31 de diciembre de 2010, el 89% de los créditos individuales otorgados por la Emisora fueron financiados con recursos provenientes de la SHF. Por otro lado, es importante mencionar que las líneas de crédito que la Emisora mantiene con instituciones bancarias no cuentan con garantía específica de ING Hipotecaria, es decir, estas líneas de crédito son quirografarias.

El desglose de los pasivos financieros a diciembre de 2010, se detalla a continuación:

Concepto	2008		2009		2010	
	Monto ^{1/}	%	Monto ^{1/}	%	Monto ^{1/}	%
Pasivos bursátiles	\$2,377,210	18.16%	\$1,757,737	13.42%	\$1,758,425	13.00%
Préstamos bancarios y de otros organismos	\$10,560,854	80.65%	\$11,212,010	85.60%	\$11,471,532	86.00%

Otras cuentas por pagar	\$156,216	1.19%	\$128,109	0.98%	\$107,581	1.00%
Pasivo total	\$13,094,280	100.00%	\$13,097,856	100.00%	\$13,337,538	100.00%

Miles de Pesos.

La Emisora está al corriente en el pago de capital e intereses de los pasivos que mantiene.

Para una descripción más detallada de nuestros préstamos bancarios y de otros organismos por favor referirse a la Nota 14 de nuestros estados financieros dictaminados por el período concluido el 31 de diciembre de 2010.

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

La finalidad de la presente sección es facilitar el análisis y la comprensión de los cambios importantes ocurridos en los resultados de operación y en la situación financiera de la Emisora.

La información que se presenta a continuación deberá ser analizada en conjunto con los estados financieros auditados de la Emisora y las notas complementarias al 31 de diciembre de 2010.

Nuestros estados financieros siguen 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.

i) Resultados de la operación

Ingresos por intereses y comisiones.

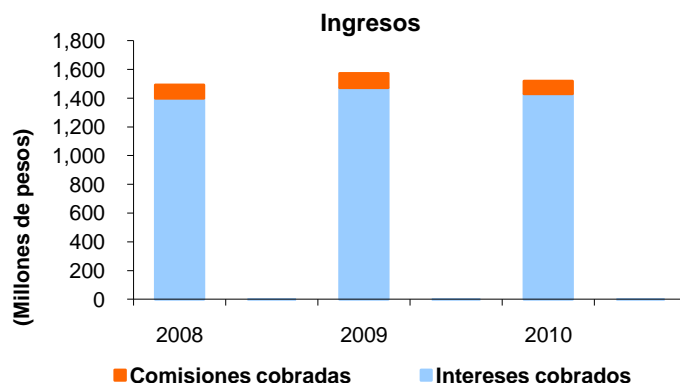
Debido a la restricción en la generación de créditos e incremento en cartera vencida, los ingresos por intereses al cierre del ejercicio 2010, se registraron en \$1,430 millones de pesos equivalente a un 3% menos respecto del ejercicio 2009.

Es importante señalar que la distribución de ingresos de la cartera hipotecaria presenta una disminución de la proporción de las comisiones cobradas sobre ingresos, lo que permite a la Emisora tener un mayor porcentaje de ingresos recurrentes como se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	2008		2009		2010	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Intereses cobrados	\$1,398,979	93.7%	\$1,472,967	93.65%	\$1,430,488	94.12%
Comisiones cobradas	\$94,377	6.3%	\$99,913	6.35%	\$89,394	5.88%
Total	\$1,493,356	100%	\$1,572,880	100%	\$1,519,882	100%

Miles de Pesos.

La proporción en la composición de ingresos totales en los ejercicios 2008, 2009 y 2010 es la siguiente:



Gastos por intereses y comisiones

En 2008, se registraron gastos por intereses y comisiones por \$1,002 millones de pesos; en 2009, por \$1,159 millones de pesos y por \$1,130 millones de pesos en 2010. Este ajuste marginal deriva principalmente de la reducción de la colocación de cartera.

Adicionalmente, la Emisora estableció una estrategia para mantener una mayor posición líquida en sus inversiones para prever situaciones adversas en el mercado de deuda. La distribución del gasto por intereses y comisiones de los últimos 3 ejercicios se presenta en el cuadro que se muestra a continuación:

Concepto	2008		2009		2010	
	Monto ^{1/}	%	Monto 1/	%	Monto 1/	%
Intereses pagados	\$931,652	92.98%	\$1,098,209	94.73%	\$1,069,732	94.69%
Comisiones pagadas	\$70,385	7.02%	\$61,145	5.27%	\$60,019	5.31%
Total	\$1,002,037	100.00%	\$1,159,354	100.00%	\$1,129,751	100.00%

Miles de Pesos.

Margen financiero

El margen financiero es el resultado de los intereses cobrados menos los intereses pagados y el resultado por posición monetaria.

Concepto	2008	2009	2010
Intereses cobrados	\$1,398,979	\$1,472,967	\$1,430,488
Intereses pagados	\$931,652	\$1,098,209	\$1,069,732
Margen financiero	\$467,327	\$374,758	\$360,756

Miles de Pesos.

En el ejercicio de 2008, el margen financiero representó un 33.40% de los intereses cobrados; en 2009, el margen fue de 25.44% y el 2010 se registró aproximadamente la misma proporción. Lo anterior fue ocasionado por incremento en el costo de obtención de fondos, la repercusión en el país de la crisis financiera mundial y la aplicación de políticas más fuertes para mitigar la cartera vencida.

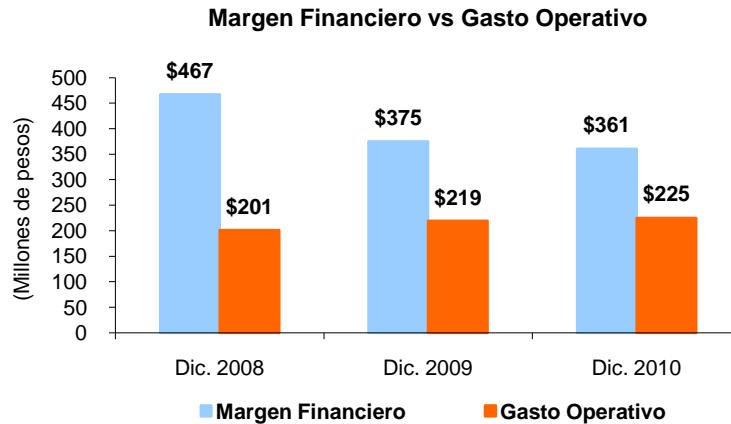
Gastos de operación

El gasto de operación durante el 2009, experimentó un incremento un 9.0%, pasando de \$201 millones en 2008 a \$219 millones en 2009, este incremento fue originado por el aumento moderado de la colocación de créditos, así como el gasto en esfuerzos para el control de la cartera vencida, el cambio de 2009, a 2010 fue de \$6 millones de pesos equivalente al 3%.

Concepto	Dic. 2008	Dic. 2009	Dic. 2010
Margen Financiero	\$467,327	\$374,758	\$360,756
Gasto Operativo	\$201,113	\$219,262	\$225,271

Gasto Operativo / Margen Financiero	43.03%	58.51%	62.44%
-------------------------------------	--------	--------	--------

Miles de pesos.



Eficiencia operativa

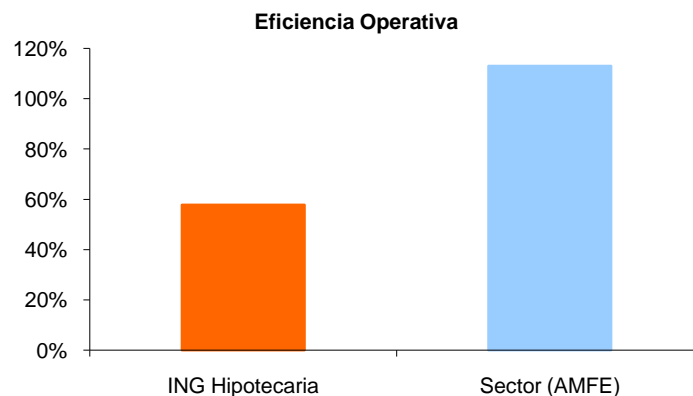
La Eficiencia Operativa es un indicador de relevancia en el sector financiero ya que permite a las entidades del sector medir la gestión de la operación.

Este indicador consiste en dividir el Gasto de Operación entre los Ingresos Totales de la Operación más la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios. En el recuadro siguiente, se puede observar la Eficiencia Operativa con Reservas en los últimos tres ejercicios:

Concepto	Dic. 2008	Dic. 2009	Dic. 2010
Gastos de Operación	\$201,113	\$219,262	\$225,271
Ingresos Totales de la Operación	\$369,200	\$183,818	\$155,770
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	\$122,119	\$229,708	\$234,361
Eficiencia Operativa	40.93%	53.02%	57.74%

Miles de Pesos

Asimismo, la eficiencia operativa de ING Hipotecaria (57%) en el 2010 respecto a la del sector (113%), se presenta como una de las más bajas, lo que quiere decir que ING Hipotecaria puede gestionar mejor sus gastos respecto a los ingresos de la operación antes de reservas.



Utilidad neta

La utilidad neta del 2008 se registró en \$196 millones de pesos al cierre 2009, la utilidad neta se disminuyó un 73.5% respecto al período anterior. Esto debido al incremento en los gastos por intereses y gastos de

administración.

La utilidad neta de 2010, fue de \$4.3 millones de pesos representó el 0.3% del ingreso por intereses, la utilidad neta se disminuyó un 91% respecto al período anterior, esto debido también al incremento en los gastos y a la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera pasando de \$229 a \$234 millones, a causa del incremento de la Cartera Vencida, derivado de la crisis ya mencionada.

Aunado a lo anterior, es importante considerar los comentarios expuestos en las otras partidas del Estado de Resultados.

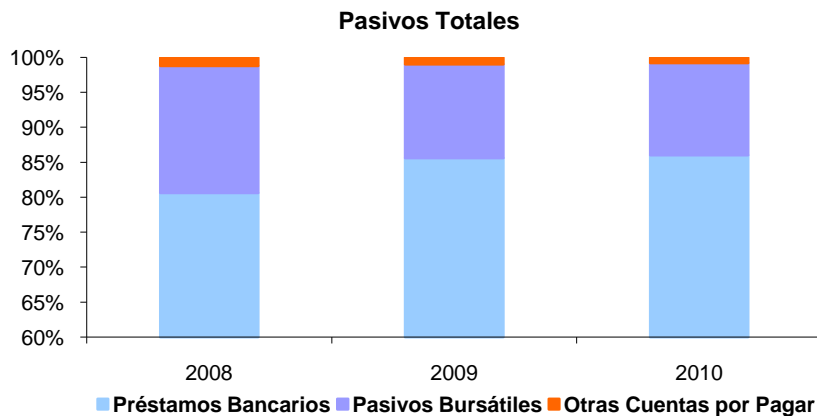
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Pasivo total

Al 31 de diciembre de 2010, la Emisora registraba un pasivo total de \$13,337 millones de pesos, esta cuenta aumentó un 1.8% respecto de diciembre de 2009, donde registró un saldo de \$13,097 millones de pesos (\$13,094 millones de pesos al cierre de 2008).

A diciembre de 2010, ING Hipotecaria mantiene una mezcla de 13.2% Pasivos Bursátiles, 86% Préstamos Bancarios y de Otros Organismos y 0.80% otras Cuentas por Pagar, comparado con 2009, que se tenía el 13% de Pasivos Bursátiles, 85% Préstamos Bancarios y de Otros Organismos y 1% otras Cuentas por Pagar. El perfil de vencimientos de estos Pasivos es adecuado al vencimiento de la Cartera.

A continuación se presenta la composición de los Pasivos Totales para los últimos 3 ejercicios:



Préstamos bancarios y de otros organismos

En el 2008, los préstamos bancarios se registraron en \$10,560 millones de pesos y para diciembre de 2009, los préstamos bancarios y de otros organismos experimentaron un crecimiento de 6% respecto a 2008, registrándose en \$11,212 millones de pesos.

Para diciembre de 2010, los Préstamos Bancarios y de otros Organismos experimentaron un crecimiento de 2.3% respecto a 2009, pasando de un saldo de \$11,212 millones de pesos a \$11,471 millones de pesos. El incremento medido de esta cuenta es explicado principalmente, al incremento en los Pasivos Bancarios de Corto Plazo que fue de \$76,138 millones de pesos en el 2009 a \$261,168 millones de pesos para 2010.

Pasivos bursátiles

En el ejercicio de diciembre de 2008, los pasivos bursátiles se registraron en \$2,377 millones de pesos, registrándose en este año la emisión por \$750 millones de pesos con un plazo de 3 años del "HICOAM 08".

Para 2009, los pasivos bursátiles disminuyeron un 26.1% respecto al cierre del ejercicio 2008, pasando de \$2,377 millones de pesos a \$1,758 millones de pesos para 2008 y 2009 respectivamente. El decremento fue debido al vencimiento en abril de 2009 de la emisión de Certificados Bursátiles "HICOAM 05" por \$500 millones de pesos.

Para 2010, los pasivos bursátiles tuvieron un incremento marginal del ejercicio 2009 al 2010 en un 0.04% registrándose en \$1,758 millones de pesos.

Capital contable

El capital contable a diciembre de 2008, fue de \$992 millones de pesos y aumentó un 17.9% para el año siguiente registrándose en \$1,169 millones de pesos. Este incremento se debe a que durante 2009, los accionistas decidieron reforzar la posición de capital de la Emisora con una aportación de \$125 millones de pesos.

Para el cierre de 2010 el total del capital contable tuvo una variación positiva respecto del año anterior en un 11%, registrándose con un monto de \$1,310 millones de pesos, nuevamente se reforzó la posición capital con una aportación de \$130 millones de pesos en diciembre de ese año.

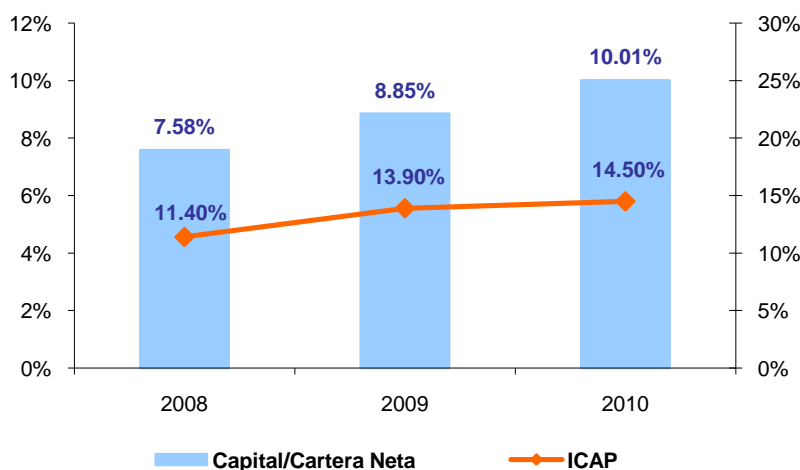
Rendimiento sobre capital contable (ROE) - Utilidad neta / Capital contable promedio

El ROE promedio en el ejercicio 2008, fue de 22.04%, al ejercicio de 2009, el ROE se vio afectado por el resultado del año cayendo a un nivel de 4.8%. El ROE promedio en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010, nuevamente disminuyó a 0.35%.

Índice de capitalización (ICAP)

Para 2010, el ICAP presentado fue de 14.0%, el cambio positivo de este índice, respecto del año anterior se vio favorecido por la aportación de capital de \$130 millones de pesos al capital de la Emisora. El Índice de capitalización al cierre 2009, fue de 13.9% (11.4% para el 2008), el cambio positivo de este índice se vio favorecido por la aportación de \$125 millones de pesos al capital de la Emisora, situación ya comentada con anterioridad.

A continuación se presenta gráficamente los niveles presentados en el ICAP y puestos en comparación con la razón de Capital Contable entre Cartera Neta para los últimos 3 ejercicios.



Rendimiento sobre activos (ROA) – Utilidad neta / Activo total

La razón de Rendimiento sobre activos para el 2008 se presentó en 1.40% el resultado de 2009, se vio afectado por la disminución en la utilidad neta derivada de las afectaciones de la crisis actual, llegando a un nivel de 0.37%. Para el cierre 2010, se disminuyó nuevamente afectada por la disminución en la utilidad se registro en 0%.

Apalancamiento – Pasivo total / Capital contable

El nivel de apalancamiento en 2008, después de la emisión del “HICOAM 08” por \$750 millones de pesos, se registro en 13.2 veces. En 2009, dada la aportación de capital ya mencionada, y la liquidación oportuna de los vencimientos de pasivos este indicador se redujo a 11.2 veces. Cabe mencionar que dentro de la liquidación oportuna de pasivos, se decidió disminuir considerablemente los Préstamos Bancarios de Corto Plazo, así como la liquidación de los Certificados bursátiles “HICOAM 05” por \$500 millones de pesos. Para el 2010 se registro una nueva disminución el apalancamiento fue de 10.23 veces pasivo total sobre el capital contable.

Liquidez – Activo circulante / Pasivos de corto plazo

El nivel de liquidez de ING Hipotecaria 2008, fue de a 3.21, debido al aumento considerable de las Inversiones en Valores. Para 2009 este indicador subió a 7.89 veces, principalmente debido a la reducción de Pasivos de corto plazo para el 2010 fue de 10.23 veces el incremento se debe principalmente al aumento de Pasivos de Corto Plazo mismos que se derivaron de la estrategia para enfrentar las limitaciones para el refinanciamiento y en general en el fondeo del mercado, fortaleciendo la posición líquida de la empresa, pagando oportuna mente los vencimientos y renovando algunas líneas bancarias hasta 2011.

iii) Control interno

Comités de crédito

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 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 miembros 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.

Facultades del comité:

- a) Créditos individuales hasta por \$2,000,000.00 (*dos millones de Pesos 00/100 M.N.*).
- b) Reestructuras y Quitas en créditos individuales.
- c) Dación en pago en créditos individuales.
- d) Venta de vivienda individual (no paquetes).

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.

Facultades del comité:

- a) Créditos individuales superiores a \$2,000,000.00 (*dos millones de Pesos 00/100 M.N.*).
- b) Créditos a personas morales y/o físicas para el desarrollo de conjuntos de vivienda en todas sus modalidades.
- c) Reestructura en créditos de promotores de vivienda.
- d) Venta de vivienda adjudicada

Comité de comunicación y control, es aquel que esta integrado para cumplimiento de las Disposiciones para la Prevención de Lavado de Dinero, en relación con artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito. El Comité está integrado por un Presidente, un Secretario y un Oficial de Cumplimiento, así como un miembro Vocal y

Oficial de Cumplimiento Suplente.
El Comité sesiona por lo menos 1 vez cada 30 días.

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 – 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.
- ALCO – Assets / Liabilities committee – Seguimiento a Riesgos Financieros

Manuales de Políticas y Procedimientos

ING Hipotecaria cuenta con diversos manuales que tienen por objetivo normar y facilitar la labor de otorgar y administrar créditos otorgados por la Emisora. Corresponde su conocimiento y apego a todo el personal institucional que interviene directa o indirectamente en el proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios.

Los Manuales de políticas y procedimientos han sido elaborados con apego a los lineamientos de ING México, políticas, regulaciones y demás disposiciones de organismos públicos y privados con los que opera ING Hipotecaria.

Los Manuales son documentos de carácter confidencial y de uso exclusivamente interno de ING Hipotecaria. Su contenido no debe ser reproducido y proporcionado a clientes que soliciten información, debiendo en todo caso, utilizar los formatos y folletos de promoción autorizados y disponibles para ese efecto.

Principales cambios realizados en los Manuales Internos:

- a) Manual de Cobranza Judicial.
- b) Manual de Crédito Puente.
- c) Manual de Crédito Individual.
- d) Manual de Prevención de Lavado de Dinero.
- e) Manual de Reserva de Cartera.
- f) Manual de Bursatilización.
- g) Manual de Tesorería.
- h) Manual de Contabilidad.
- i) Manual de Cobranza.

Se modifican procesos operativos, políticas generales, responsabilidades de los participantes, anexos, formatos, se actualizan nombramientos de los responsables, se ajustan cambios regulatorios vigentes y políticas establecidas por ING a nivel corporativo. Se encuentran en revisión manuales y políticas que serán emitidos a partir de la fecha de actualización de los manuales vigentes.

La actualización de los manuales afecta la operación de manera favorable al mantener actualizados los procesos internos.

La revisión de los manuales se realiza por lo menos una vez al año. Cada área es responsable de las actualizaciones de sus procesos.

Asimismo, cada área autoriza las modificaciones que serán realizadas en su respectivo manual. El manual se entrega por conducto de Normatividad al responsable de cada departamento quien deberá hacer del conocimiento de los involucrados los procesos que se encuentran vigentes, e informar las modificaciones y actualizaciones realizadas.

Análisis y autorización de créditos

Créditos individuales

El proceso de investigación y análisis de las solicitudes de créditos individuales se realiza en la plaza de originación. Lo anterior, se debe a que los aspectos fundamentales del análisis de crédito son el conocimiento

de la plaza, la identidad de los principales empleadores y actividades productivas de la región son del dominio de la oficina local o regional.

Además de la imparcialidad que se propicia con este procedimiento, el desarrollo de análisis y autorización descentralizada de créditos (análisis regionalizado) resulta en una mayor rapidez de respuesta, lo que conjuntamente con el buen servicio, se transforma en una ventaja competitiva para la Emisora y un servicio de calidad para el Promotor y/o acreditado. La autorización definitiva del crédito es responsabilidad del Comité de Crédito Individual.

Crédito puente

Proceso de originación.

Los créditos puente se otorgan para la construcción de un desarrollo pudiéndose también considerar la urbanización del mismo. El proceso para la originación de créditos puente dentro de ING Hipotecaria, está apegado al Manual de Políticas y Procedimientos de Crédito a Promotores de Vivienda según el proceso de Otorgamiento y Operación de créditos puente. El proceso de originación de un crédito empieza cuando un Promotor de vivienda se encuentra en búsqueda de financiamiento para la construcción de viviendas y se acerca a ING Hipotecaria en cualquiera de sus oficinas regionales para solicitarlo o por contacto del personal de Desarrollo de Negocios de ING Hipotecaria al ofrecerle opciones de financiamiento. El inicio del proceso de crédito puente comienza cuando el Promotor de Vivienda entrega la información del trámite al subdirector regional y/o al ejecutivo regional de ING Hipotecaria.

Para el análisis, presentación y autorización de financiamiento a Promotores de Vivienda, se deben integrar dos expedientes que incluyen: solicitud; información y resumen financiero; currículum; información legal de las partes que intervienen en el crédito, de la garantía y del proyecto; información de accionistas y obligados solidarios; investigación de historial de crédito -BdeC-; investigación de historial legal -BIL-; investigación de propiedades -RPPC-; avalúo y estudio de factibilidad técnica y de mercado -dictamen técnico-. La información y documentación se divide en "Expediente de Crédito" y "Expediente Corporativo", en donde en el primero incluirá información específica del crédito y del proyecto y en el segundo, información general de la empresa. En caso de pedir un segundo crédito, se exigiría un nuevo expediente de crédito y actualizar, en su caso, el expediente corporativo. En algunas ocasiones y adelantándose al análisis de toda la documentación, el titular de la plaza puede solicitar un análisis previo de la información financiera, con el fin de conocer la viabilidad financiera del Promotor de Vivienda.

El estudio de crédito incluye el análisis financiero, el dictamen técnico y el dictamen jurídico y los reportes de crédito, legal y de propiedades y se consolida en el área de Crédito y Riesgo. Se revisan estos documentos, en su caso se pide más información y/o explicación de algún tema o situación específica, se hace una presentación especial y se expone para su autorización ante el Comité Ejecutivo de Crédito. Todos los créditos de Promotores de Vivienda se rigen por las políticas internas de ING Hipotecaria y es responsabilidad de la Dirección de Finanzas y Riesgo vigilar el cumplimiento de las mismas.

En caso de que el crédito se autorice, el área de Crédito y Riesgo distribuye a las áreas correspondientes la carátula de crédito y coordina el proceso de contratación y operación del crédito.

Mesa de control

Mesa de Control es un área independiente que supervisa las fases de determinados procedimientos y/o procesos de operaciones, desde la autorización, pasando por la formalización, operación y hasta la administración de créditos, para garantizar que estos se ajusten a la normatividad vigente contenida en el Manual de Políticas y Procedimientos correspondiente.

Tecnologías de información

El objetivo de la Subdirección de Tecnologías de Información es planear, diseñar y desarrollar las arquitecturas de tecnología necesarias para apoyar al negocio en el cumplimiento de sus objetivos estratégicos, asegurando la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información.

Entre sus principales funciones se encuentran:

- Asegurar que ING Hipotecaria cuente con una estrategia de tecnologías de información que ilustre el camino entre las capacidades actuales y las iniciativas potenciales para soportar los objetivos estratégicos de negocio.
- Coordinar un apropiado balance entre los recursos tecnológicos y los usuarios del negocio, ofreciendo los niveles de servicio adecuados para soportar la operación diaria.
- Establecer los estándares y asegurar la calidad en la adquisición, desarrollo y operación de los sistemas de información, certificando cumplir con los estándares y políticas corporativas, así como cuidando la integridad de los recursos.
- Administrar el proceso de adquisición e inventario de hardware, software y servicios, buscando las mejores condiciones para el negocio y las relaciones adecuadas con los proveedores.
- Administrar los proyectos de innovación tecnológica asegurando la existencia de planes de trabajo detallado, uso adecuado de los recursos, administración de riesgos y control presupuestal.
- Garantizar el adecuado nivel de servicio y soporte en el mantenimiento y disponibilidad de los equipos servidores, de acuerdo a las necesidades de ING Hipotecaria.
- Coordinar en conjunto con el área de tecnología del Grupo ING las diferentes iniciativas de integración y comunicación, así como el cumplimiento de los estándares de control establecidos a nivel global. Asimismo, aprovechar las sinergias regionales y globales que benefician a ING Hipotecaria.
- Representar a ING Hipotecaria ante los diferentes comités tecnológicos (SHF, AMSFOL, INFONAVIT), cuidando los intereses del negocio y planeando las iniciativas necesarias para cumplir con los diferentes requerimientos y regulaciones. De igual manera, establecer los canales adecuados y seguros para el intercambio de información.

El modelo de procesos de TI bajo el cual están estructuradas las funciones es basado en los procesos principales del área: planeación, desarrollo, servicio y operación.

La subdirección de tecnología es directamente responsable de la planeación de tecnologías de información procurando una alineación con los objetivos, estrategias y procesos mejorados e integrados del negocio. Se responsabiliza del diseño de una nueva y amplia arquitectura tecnológica, que contemple además de los sistemas, las plataformas de cómputo, los esquemas de colaboración, así como las iniciativas en materias de Internet e Intranet.

La rama del organigrama que cubre los procesos de desarrollo es responsable del funcionamiento general de los sistemas aplicativos de la empresa, así como la ejecución de los proyectos dirigidos a satisfacer las necesidades operativas y de mercado, y de acuerdo a las normatividades de agentes terceros y externos a la empresa, críticos para la operación normal del negocio.

La rama de administración y servicio es responsable de alcanzar y monitorear los niveles de servicio necesarios para el correcto funcionamiento del negocio, así como el cumplimiento y control requerido para mantener la integridad y disponibilidad de la información.

La rama de soporte es responsable del funcionamiento general de la infraestructura de operación de la empresa mediante la administración y monitoreo de los recursos de software así como la relación con ING Arrendadora que nos provee los servicios de infraestructura de hardware que soportan nuestra plataforma

Sistemas de información utilizados para la operación y administración.

ABANKS®

Proveedor: Arango Software International

Plataforma: Oracle Forms

Base de Datos: Oracle

Aplicación principal de ING Hipotecaria que soporta tanto los procesos principales del negocio como gran parte del back-office del negocio. Es un sistema integral desarrollado por terceros que fue implantado durante el 2005 para su puesta en marcha en enero del 2006.

La instalación está compuesta por los siguientes módulos:

- Originación de crédito
- Control de Garantías
- Administración de Proyectos
- Ministraciones y Liberaciones
- Administración de Préstamos

- Tesorería
- Contabilidad

SISTEMA DE GESTIÓN DE COBRANZA

Desarrollo Interno

Plataforma: Java

Base de Datos: Oracle

Sistema para la gestión de la cobranza. Es un sistema independiente pero naturalmente conectado con ABanks® para el intercambio de información. Se conecta con un sistema PDA, el cual se carga con información previamente filtrada en nuestro sistema de cobranza, en base a criterios del tipo de visita que harán.

PORTAL DE SERVICIOS

Desarrollo Interno

Plataforma: Oracle (Portal, Forms, Discoverer)

Base de Datos: Oracle

Portal integrador de aplicaciones para uso interno que integra a las demás aplicaciones a un punto de acceso en común y que agrega servicios de uso general para el negocio como lo son:

- Originador de Solicitudes de Crédito
- Cotizador de Productos
- Sistema de Gestión de Cobranza
- Inteligencia de Negocios (Discoverer)
- Publicación de documentos y noticias

UVAL®

Proveedor: Softnet Soluciones

Plataforma: PHP

Base de Datos: Oracle

El UVAL es el sistema que se utiliza para la administración de la Unidad de Avalúos de ING Hipotecaria. Es un sistema que soporta la administración y control de los avalúos de vivienda, así como la relación con los peritos valuadores, la SHF y el INFONAVIT. El módulo cliente-servidor se utiliza para la aplicación central y se cuenta con módulos web para el uso por parte de los peritos y el intercambio de información a través de Web Services.

Seguridad informática.

ING Group utiliza un estándar interno de seguridad informática llamado IRM Forecast que abarcan 7 grandes controles como Seguridad de la Plataforma Tecnológica, Monitoreo de la Seguridad, Capacidad de Recuperación, Administración y Control de Cambios, Control de Accesos, Documentación de Procesos de TI y, Administración y Control de Proveedores de TI. El área corporativa de IRM revisa estos controles cada tres meses.

Adicionalmente, como compañía que cotiza en la Bolsa de Valores de los Estados Unidos, tenemos que cumplir con las regulaciones Sarbanes-Oxley, las cuales exigen prácticas fuertes en el control interno de las áreas de tecnología de información. Estas regulaciones se revisan y certifican regularmente desde el 2006.

Los servicios de auditoría son proporcionados por

- CAS – Corporate Audit Service – Entidad interna reguladora de ING.
- IRM – Information Risk Management – Grupo de Seguridad Informática de ING.

- SOX Compliance – Equipo de trabajo de ING que coordina el mantenimiento de las prácticas de control interno
- Despacho de auditores externos.

Sistemas para la detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

En relación al cumplimiento de las Disposiciones de Prevención de Lavado, emitidas el 28 de noviembre del 2006, en relación con el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, se cuenta con un módulo de administración para las operaciones inusuales, relevantes y preocupantes.

Este módulo refleja mediante diversos reportes creados según los criterios contemplados en las disposiciones, las diferentes operaciones o movimientos realizados por los clientes, los cuales son presentados para su análisis al Comité de Comunicación y Control para posteriormente reportar aquellos casos que se consideren a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El módulo administra reportes de operaciones:

- 1) Operaciones Relevantes, (1) transacciones realizadas por los clientes, mayores a 10,000 dólares. (2) Pagos por montos múltiples o fraccionados.
- 2) Operaciones Inusuales, (1) liquidaciones anticipadas con antigüedad a 6 meses, (2) Liquidaciones totales en un plazo de 6 meses.
- 3) Clientes de Alto y Bajo Riesgo
- 4) Consulta de Clientes para reportar a la Dirección de Operaciones ilícitas por conducto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Dentro del portal se administra el Reporte Oportuno, herramienta que permite a los empleados reportar operaciones inusuales, relevantes o preocupantes que sean detectadas en el desarrollo de sus funciones.

Se cuenta con un sistema autorizado a nivel corporativo denominado FIRCOSOFT, el cual permite realizar un screening de los clientes a fin de revisarlos contra listas de personas que se encuentran vinculadas con algún delito, terrorismo o considerados como Políticamente Expuestos lo que permite identificar e investigar a las personas que pretenden la autorización de un crédito.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

ING Hipotecaria no considera que existan estimaciones contables críticas que requieran que la Emisora establezca supuestos sobre aspectos altamente inciertos, ni prevé que sus estados financieros sean afectados de manera significativa por cambios o eventos no considerados.

4) Administración

a) Auditores externos

Nuestro auditor externo es Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global.

ING Hipotecaria no ha efectuado cambio de auditor externo en los últimos 5 ejercicios.

Nuestro auditor externo no ha emitido opinión con salvedad, opinión negativa o se ha abstenido de emitir opinión acerca de nuestros estados financieros.

La facultad de designar y remover al auditor externo de la Emisora compete al Consejo de Administración.

Durante el ejercicio de 2010, la Emisora pagó a Mancera por concepto de honorarios un total de \$725,000 sin incluir IVA.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses

Para el caso de operaciones con personas relacionadas, la Emisora se ha apegado totalmente a las disposiciones legales aplicables. La Emisora requiere de autorización expresa por parte de su Consejo de Administración para llevarlas a cabo, quien en todo momento ha vigilado el cumplimiento de las políticas internas, legales y regulatorias aplicables.

c) Administradores y accionistas

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de Enero de 2010, se llevó cabo la designación del Consejo de Administración el cual quedó integrado de la siguiente manera:

Consejeros Propietarios

Carlos Jaime Muriel Gaxiola
Jesús Carlos Dávila
Luis Armando Kuri Henaine
Lourdes Arana Navarro
Pedro Pesqueira Villegas

Presidente

Carlos Jaime Muriel Gaxiola

Secretario

Viviana Alvarado Balderas

Prosecretario

Leopoldo Flores López

Comisario Propietario

C.P.C. Aldo Asdrúbal Villarreal Robledo

Carlos Jaime Muriel Gaxiola: CEO para ING Seguros y Pensiones Latinoamérica. De nacionalidad Mexicana, es Ingeniero Industrial, con experiencia en el sector financiero.

Lourdes Arana Navarro: Directora General de Productos de Ahorro Privado de ING México. De nacionalidad Española. Es Ingeniero Industrial con Maestría en Economía y Dirección de Empresas, con experiencia en desarrollo de negocios.

Jesús Carlos Dávila: Director General de ING Arrendadora. De nacionalidad Mexicana. Es Licenciado en Sistemas computacionales Administrativos y cuenta con experiencia en el sector financiero.

Viviana Alvarado Balderas: Subdirector Jurídico Corporativo de ING México y AFORE. Secretario del consejo de administración. Abogada de nacionalidad Mexicana con experiencia dentro del sector financiero.

Leopoldo Flores López: Subdirector Jurídico y Compliance de ING Hipotecaria. Abogado de nacionalidad Mexicana con experiencia dentro del sector financiero.

Luis Armando Kuri Henaine: CFO para ING México.

Pedro Pesqueira Villegas: Vicepresidente legal Latinoamérica y Director Ejecutivo Legal y Compliance ING México.

El Consejo de Administración tiene todas las facultades generales necesarias para realizar el objeto social de la Emisora. Para tal efecto está investido con los poderes que señalan los tres primeros párrafos del Art. 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de la República Mexicana y poder para suscribir, girar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito.

De acuerdo a los estatutos sociales de la Emisora, el Consejo de Administración debe celebrar cuando menos cuatro sesiones al año.

Los principales funcionarios y su experiencia en el sector son los siguientes:

Nombre	Puesto	Antigüedad Sector Financiero	Antigüedad ING	Nivel Educativo
Guillermo E. Vizcaya Engroñat	Director General	25 años	17 años	MBA
José Luis Páez Mireles	Director Finanzas y Riesgo	18 años	13 años	MBA
Pedro González Ojeda	Director Desarrollo de Negocios	25 años	10 años	Ing. en Control
Raúl Elizondo Chávez	Subdirector de Administración	21 años	19 años	Contador Público
Alfonso López González	Subdirector Operaciones	21 años	14 años	Contador Público
Leopoldo Flores López	Subdirector Jurídico y Compliance	18 años	4 años	Lic. en Derecho
Jesús Agustín Ochoa Pineda	Subdirector de TI	22 años	3 años	MBA
Gustavo Ayala González	Subdirector de Control y Procesos	27 años	4 años	Arquitecto
Manuel de Jesús Flores Gil	Subdirector Regional Noroeste	18 años	4 años	Lic. en Administración
Mario H. Lamarque Osuna	Subdirector Regional Occidente	32 años	4 años	Lic. en Administración
Carlos Samuel Dupont Muñoz	Subdirector Regional Pacífico	26 años	10 años	Contador Público
Salomón García López	Subdirector Regional Centro	30 años	4 años	Contador Público
Diódoro E. Palma Rodríguez	Subdirector Regional Sur	12 años	5 años	Lic. en Comercio

Guillermo Eduardo Vizcaya Engroñat: Director General de ING Hipotecaria. Ha ocupado diversas posiciones de alta dirección en Banca Serfin, en donde fue Director de Mercadotecnia. Tiene experiencia de 24 años en el sector financiero, principalmente en Banca Serfin, donde desempeñó puestos en las áreas de Promoción y Crédito al Consumo. Es licenciado en mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con estudios de Postgrado en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y Graduate School of Business, University of Texas – Austin.

José Luis Páez Mireles: Director de Finanzas y Riesgo de ING Hipotecaria. Ha ocupado diversas posiciones de dirección en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 17 años en el sector financiero, en posiciones ejecutivas principalmente en Banca Serfin e ING Hipotecaria. Es licenciado en administración de empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con Maestría en Administración y especialidad en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Pedro González Ojeda: Director de Desarrollo de Negocios de ING Hipotecaria. Ha ocupado diversas posiciones de dirección en Aceptaciones de Casas, S.A. de C.V., S.F.O.L. y Banca Confía. Tiene experiencia de 24 años en el sector financiero, principalmente en Banorte, donde se desempeñó en las áreas de Hipotecario, Banca de Fomento y Banca Corporativa. Es ingeniero en computación y control por la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Raúl Elizondo Chávez: Subdirector de Administración de ING Hipotecaria. Ha ocupado diversas posiciones gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 20 años en el sector financiero, principalmente en ING Hipotecaria, donde ha desempeñado en puestos en las áreas de Contabilidad, Administración y Finanzas. Es contador público por la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Alfonso López González: Subdirector de Operaciones de ING Hipotecaria. Ha ocupado diversas posiciones gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 19 años en el sector financiero, principalmente en ING Hipotecaria. Anteriormente fue Coordinador de Crédito Hipotecario en Banca Serfin, S.A. Es contador público por la Universidad del Norte.

Leopoldo Flores López: Subdirector Jurídico y Compliance de ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 17 años en el sector financiero, participando como responsable jurídico o director de área legal de Instituciones financieras como Banorte, Citibank-Banamex, Bital (ahora HSBC). Es Licenciado en Ciencias Jurídicas egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Jesús Agustín Ochoa Pineda: Subdirector de Tecnologías de Información. Cuenta con 21 años de experiencia en el sector financiero en negocios como tarjetas bancarias, factoraje, banca y sector hipotecario. Ha desempeñado en Grupo Financiero Serfin, EDS y como consultor independiente. Es Licenciado en Ciencias Computacionales por la Facultad de Matemáticas de la UANL, Executive MBA por el ITESM y la Universidad de Texas en Austin.

Gustavo Ayala González: Subdirector de Control y Procesos de ING Hipotecaria. Ha ocupado posiciones gerenciales y de dirección en instituciones bancarias: Banpaís, Banco del Atlántico, Confía, Citibank, General Hipotecaria y Terras Hipotecaria, como en empresas del sector de construcción de vivienda. Su experiencia en el medio financiero e inmobiliario es de 26 años. Es arquitecto egresado de la Universidad de Monterrey.

Manuel de Jesús Flores Gil: Subdirector Regional Noroeste de ING Hipotecaria. Ha ocupado posiciones de gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 17 años en sector Hipotecario, con promotores y SOFOLES, principalmente en Casas GEO y GE Money, donde desempeñó puestos en las áreas de coordinador comercial (ventas y escrituración) y gerencias de plaza. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Occidente.

Mario Humberto Lamarque Osuna: Subdirector Regional Occidente de ING Hipotecaria. Ha ocupado posiciones de gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 21 años en sector Hipotecario, en banca y SOFOLES, principalmente en Serfin (20 años), Patrimonio (6 años) y Metrofinanciera (5 años), desempeñándose en puestos de áreas de promoción. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

Salomón García López: Subdirector Regional Centro de ING Hipotecaria. Ha ocupado el Posiciones de Subdirector en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 29 años en el Sector Financiero, principalmente en Bancomer donde desempeño puestos a Nivel Subdirector en las Áreas de Hipotecaria, Empresarial y Corporativo y en SOFOLES como director regional en General Hipotecaria, Crédito y Casa, como Promotor de Negocios en Fincasa, IXE, Casa Mexicana y Crédito Inmobiliario. Es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

Carlos Samuel Dupont Muñoz: Subdirector Regional Pacífico de ING Hipotecaria. Ha ocupado posiciones gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 25 años en el sector financiero, principalmente en Banamex-Citibank e Inverlat, donde desempeñó puestos tales en promoción y en la Dirección Regional de Crédito. Es contador público por la Universidad Autónoma de Tamaulipas con un diplomado en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Diódoro Esteban Palma Rodríguez: Subdirector Regional Sureste de ING Hipotecaria. Ha ocupado posiciones gerenciales en ING Hipotecaria. Tiene experiencia de 10 años en el sector financiero, principalmente en Paccar Capital México, S.A. e Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V., donde desempeñó puestos gerenciales. Es Licenciado en comercio exterior y aduanas, y cuenta con una maestría en Administración por la Universidad Iberoamericana.

d) Estatutos sociales y otros convenios

En el Acta de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la emisora celebrada el 30 de abril del 2010, se determina que no habrá honorario o emolumento alguno para las personas designadas dentro del Consejo de Administración con motivo del desempeño de sus cargos. Adicionalmente, las personas que integran el Consejo de Administración quedan relevadas de la obligación de prestar garantía alguna para asegurar las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus cargos.

5) Personas Responsables

Las personas que se señalan a continuación participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el programa:

ING Hipotecaria


Lic. Guillermo Vizcaya Engroñat
Director General

Lic. José Luis Páez Mireles
Director de Finanzas y Riesgo


- 6) Anexos**
 - a) Estados Financieros**
 - i) Estados Financieros al 31 de diciembre de 2010 e Informe del Comisario**
 - ii) Estados Financieros e Información Financiera Dictaminada al 31 de diciembre de 2010**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Informe, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Informe o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

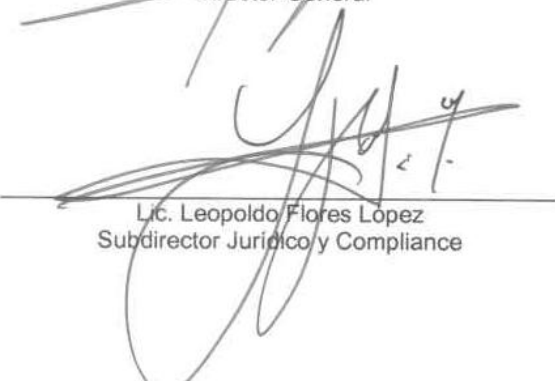
ING Hipotecaria, S.A. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado



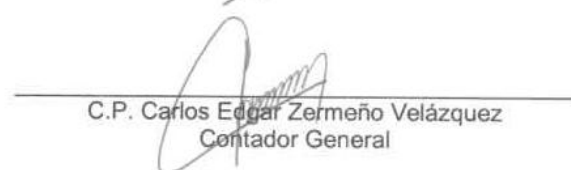
Lic. Guillermo Eduardo Vizcaya Engroñat
Director General



Lic. José Luis Páez Mireles
Director de Finanzas y Riesgo



Lic. Leopoldo Flores Lopez
Subdirector Jurídico y Compliance

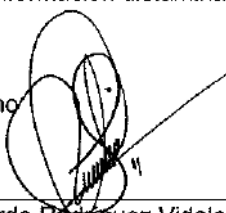


C.P. Carlos Edgar Zermeño Velázquez
Contador General

Exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros dictaminados, de conformidad con el inciso f) de la fracción I del artículo 2° de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los estados financieros o del dictamen que al efecto presente.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado para auditar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera auditada relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información dictaminada que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Auditor Externo



C.P.C. Leobardo Rodríguez Vidales
Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global